**ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В СХЕМЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ЧАСТИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ПЕРМСКОГО КРАЯ**

Дипломный проект

Пермь 2015

***Задание на дипломное проектирование***

1. Тема дипломного проекта (работы)

*Прогнозирование использования земельных ресурсов в схеме территориального планирования Частинского сельского поселения Пермского края*

2. Содержание и объем проекта (работы), какие должны быть выполнены графические работы, проектные расчеты и прочее:

*Введение*

*. Теоретические основы разработки документации по планировке территории и ведению кадастра объектов недвижимости*

*. Характеристика территории объекта проектирования Частинского сельского поселения*

*. Прогнозирование и планирование использования территории Частинского сельского поселения*

*. Безопасность жизнедеятельности*

*Заключение*

*Список нормативно-технической документации и литературы*

*Планово - картографический материал:*

*1. Схема использования земель, с. Частые Частинского сельского поселения Пермского края. М 1: 1000;*

*2. Схема использования земель Частинского сельского поселения Пермского края (существующая и перспективная). М 1: 1000;*

3. План выполнения дипломного проекта (работы)

*Прогнозирование использования земельных ресурсов в схеме территориального планирования Частинского сельского поселения Пермского края*

***Содержание***

Введение

1. Теоретические основы разработки документации по планировке территории и ведению кадастра объектов недвижимости

1.1 Правовые аспекты прогнозирования использования земельных ресурсов

1.2 Актуальные проблемы прогнозирования использования земельных ресурсов на современном этапе

1.3 Методика прогнозирования земельных ресурсов муниципального образования

1.4 Зарубежный опыт по прогнозированию

2. Характеристика территории объекта проектирования Частинского сельского поселения

2.1 Характеристика муниципального образования

2.1.1 Общие сведения

2.1.2 Природно-климатическая характеристика муниципального образования

2.2 Социально-экономическая характеристика сельского поселения

2.3 Социально-экономическая стратегия развития муниципального поселения

2.4 Анализ рынка жилой недвижимости в Частинском сельском поселении

2.6 Анализ и перспективы развитие социальной сферы

2.7 Анализ использования земель Частинского сельского поселения с использованием генерального плана

3. Прогнозирование и планирование использования территории Частинского поселения

3.1 Цели и задачи территориального планирования

3.2 Мероприятия по территориальному планированию Частинского сельского поселения

3.3 Мероприятия по функционально-планировочной организации территории поселения

3.4 Градостроительное зонирование сельского поселения

3.5 Прогнозирование использования земель сельского поселения

3.6 Развитие и размещение объектов местного значения поселения

3.7 Прогноз численности населения Частинского сельского поселения

3.9 Анализ численности населения и трудовых ресурсов

3.10 Метод экстраполяции

3.3 Сводный прогноз численности населения (синтез прогнозов)

3.11 Расчет населения и объемов строительства

3.12 Анализ динамики распределения земель по составу

3.13 Современное использование территории

3.14 Прогнозирование использования земель нормативным методом

3.15 Жилищный фонд

3.16 Комплексная оценка территории

3.17 Сельское хозяйство

3.18 Градостроительные и архитектурно-планировочные решения

3.19 Планировочные ограничения территории

4. Безопасность жизнедеятельности

4.1 Правовые и организационные вопросы охраны труда

4.1.1 Основы законодательства по охране труда

4.1.2 Управление охраной труда

4.2 Основы техники безопасности

4.3 Правила по технике безопасности при работе на персональном компьютере

Заключение

Список нормативно-технической документации и литературы

[**Написание на заказ курсовых, дипломов, диссертаций...**](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml)

***Введение***

В начале 21 века произошли существенные изменения в действующем законодательстве в сфере земельных отношений, а также принятие соответствующих нормативно-правовых актов, что повлекло за собой интенсивное включение в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения. В связи с чем, возникла необходимость в проведении комплекса мероприятий, необходимых для их эффективного использования.

На сегодняшний день наряду с проведением сделок, связанных с куплей-продажей земельных участков, не менее актуальными остаются вопросы, связанные с изменениями вида разрешенного использования земельных участков, смена категории земель, проведение прогнозирования использования земельных ресурсов в схеме территориального планирования сельского.

Целью дипломного проекта является прогнозирование использования земельных ресурсов в схеме территориального планирования Частинского сельского поселения Пермского края.

Для достижения данной цели поставлены следующие задачи:

. Рассмотреть теоретические основы разработки документации по прогнозированию и планировке территории.

. Изучить нормативно-правовые основы подготовки градостроительной документации по прогнозированию и планировке территории.

. Изучить понятие границы населенного пункта.

. Рассмотреть порядок включения земельного участка в границы населенного пункта.

. Рассмотреть актуальность проблемы прогнозирования использования земельных ресурсов на современном этапе.

. Рассмотреть взаимосвязь документации по планировке территории и ведения кадастра объектов недвижимости.

. Изучить методику прогнозирования использования земельных ресурсов муниципального образования.

. Изучить зарубежный опыт по прогнозированию земельных ресурсов.

. Проанализировать использование земельных ресурсов в Частинском сельском поселении Пермского края.

. Изучить уровень разработки градостроительной документации для с. Частые, Пермского края.

. Рассмотреть в соответствии с генеральным планом стратегию муниципального поселения.

. Разработать прогнозирование территории.

. Рассмотреть обоснование проектных предложений в результате включения земельного массива в границы населенных пунктов.

. Рассмотреть правовые и организационные вопросы охраны труда.

. Рассмотреть основы законодательства по охране труда.

. Изучить управление охраной труда.

. Изучить основы техники безопасности, а также правила по технике безопасности при работе на персональном компьютере.

Рассмотреть процессы прогнозирования и планирования использование земель в Частинском сельском поселении.

Изучение методов и функций прогнозирования и планирования при использование земельных ресурсов находящихся на территории Частинского сельского поселения, в области управления земельными ресурсами, установление величины зависимости стоимостной оценки земли.

Изучение методов исследования исследовательских: экстраполяции, экономико-математический метод, экономико-статистический метод. Интуитивные методы: метод экспортных оценок, метод интервью, метод построения сценария, метод логического моделирования, метод мозгового штурма, метод "Дельфи".

прогнозирование территория земельный ресурс

# ***1. Теоретические основы разработки документации по планировке территории и ведению кадастра объектов недвижимости***

# ***1.1 Правовые аспекты прогнозирования использования земельных ресурсов***

Прогнозирование - это процесс разработки прогнозов, или научная деятельность, направленная на выявление и изучения возможных альтернатив будущего развития. Прогнозирование является важным звеном между теорией и практикой во всех отраслях жизни общества. Прогнозирование использования земельных ресурсов позволяет решать задачи эффективного и рационального использования земель, дает возможность обеспечивать баланс спроса и предложения на землю. [1]

Задача прогнозирования с одной стороны - выявить перспективы ближайшего и более отдаленного будущего в использовании земель, и с другой стороны - способствовать выработке оптимальных и перспективных планов, опираясь на составленный прогноз.

Прогнозирование использования земельных ресурсов носит комплексный характер и включает в себя:

) Экономический прогноз - исследуют перспективы развития отдельных элементов производительных сил и производственных отношений: производительности труда; использование и воспроизводство трудовых ресурсов и основных фондов; объектов инвестиций; темпов экономического роста; определение объемов, состава и качества получаемой продукции;

) Прогнозирование использования земельных ресурсов дает анализ современного использования земельных ресурсов, ведется перераспределение и освоение новых земель, перераспределение земель между собственниками;

) Социальный прогноз - включает потребление населением продуктов питания и непродовольственных товаров, розничный товарооборот, развитие отраслей непроизводственной сферы: общее и непрофессиональное образование, культуру и искусство, здравоохранение и жилищно-коммунальное хозяйство, бытовое обслуживание населения.

) Прогнозирование демографической ситуации охватывают движение народонаселения и воспроизводство трудовых ресурсов, уровень занятости трудоспособного населения, его квалификационный и профессиональный состав. Они включают показатели численности и естественного движения населения (рождаемость, смертность), соотношение по половому и возрастному составу и др.

Основная направленность прогнозирования использования земель города заключается в системном познании связи, зависимости и закономерности факторов и условий их дальнейшего развития. Все прогнозные показатели и критерии отображают максимально точные изменения намечаемых процессов интенсификации земель города.

В основной состав показателей при прогнозировании использования земель города входит земельный фонд города с подразделением земель на территориальные зоны. Прогнозирование использования земель города предусматривает изменение пропорций между территориальными зонами города, или увеличение площади города за счет прилегающих земель к городу, если это не противоречит федеральным законам.

На современном этапе при разграничении собственности на землю основной целью прогнозирования становится создание научных предпосылок, включающих альтернативное предвидение распределения земельных ресурсов города, оценку и обоснование возможных последствий.

Разработка прогноза использования земель города, это построение модели будущего, поиск наилучшего, реалистичного, экономически эффективного и экологически верного пути развития города.

Процесс прогнозирования обнаруживает вероятность различных направлений в использовании земель, а также содержит материалы необходимые для разработки плановых и хозяйственных документов.

В силу того, что земельные ресурсы занимают ключевое место в хозяйственном комплексе страны и являются одним из главных элементов жизни общества, прогнозирование использования земель города дает возможность эффективного и экономически рационального использования городских земель.

Проблема упорядочения городских землепользовании имеет огромное хозяйственное значение. Это обусловлено упадком сельского хозяйства, оттоком жителей из сельской местности и увеличением числа жителей в городах. Основные доходные предприятия расположены в пределах городской черты, также в городах сосредоточен основной капитал. Все эти условия вызывают необходимость усовершенствования использования пользования городских территорий, создания наиболее благоприятных условий для проживания населения с эстетической и экономической точки зрения.

Целью прогнозирования земель городов является гарантирование проведения реальной научно-обоснованной политики использования городских земель, а также разработка комплекса взаимосвязанных мероприятий по совершенствованию городских землепользовании в условиях многообразия форм собственности на землю.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. [5]

В соответствии с п. 2 ст. 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.04.2004 г. подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. [3]

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Проект планировки территории - градостроительная документация, определяющая планировочную структуру, зонирование территории, развитие застройки, культурно-бытовое и транспортное обслуживание, инженерное обеспечение.

Необходимость разработки проектов планировки регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации и обусловлена отсутствием для данной территории утверждённой градостроительной документации, а также в случае изменения целевого назначения земель.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

. чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются: (красные линии; линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам; границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства; границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

. положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку. [5]

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

) схему расположения элемента планировочной структуры;

) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории;

) схему границ территорий объектов культурного наследия;

) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся: определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории; защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности; иных вопросов планировки территории.

Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий. [5]

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

границы территорий объектов культурного наследия;

границы зон с особыми условиями использования территорий;

границы зон действия публичных сервитутов. [2]

Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков. [5]

Градостроительная деятельность в Пермском крае должна обеспечивать:

) создание условий, благоприятных для устойчивого экономического и социального развития Пермского края, роста благосостояния, экономической самостоятельности, эффективной занятости и социальной защищенности населения Пермского края, повышения конкурентоспособности экономики Пермского края;

) сохранение исторического и природного своеобразия территории Пермского края, особенностей ее планировочной структуры, природных и природно-антропогенных ландшафтов, природных экосистем, индивидуального архитектурного облика городских и сельских населенных пунктов;

) доступность для населения (включая маломобильные группы населения) объектов транспортной, инженерной, социальной инфраструктур, территорий общего пользования;

) энергосбережение и повышение энергетической эффективности при проектировании и строительстве объектов капитального строительства.

) безопасность зданий, сооружений в процессе их эксплуатации.

Полномочия органов государственной власти Пермского края в области градостроительной деятельности осуществляют:

) губернатор Пермского края;

) законодательный (представительный) орган государственной власти Пермского края - Законодательное Собрание Пермского края;

) высший исполнительный орган государственной власти Пермского края - Правительство Пермского края;

) исполнительные органы государственной власти Пермского края, уполномоченные в области градостроительной деятельности.

Документом территориального планирования Пермского края является схема территориального планирования Пермского края. Подготовка схемы территориального планирования Пермского края осуществляется в составе одного или нескольких документов территориального планирования Пермского края.

Подготовка схемы территориального планирования Пермского края осуществляется применительно ко всей территории Пермского края или к ее части. [12]

Документами территориального планирования муниципальных образований в Пермском крае являются схемы территориального планирования. Подготовка документов территориального планирования осуществляется на основании стратегий (программ) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектов, межгосударственных программ, программ социально-экономического развития Пермского края, планов и программ комплексного социально-экономического развития муниципальных образований Пермского края (при их наличии) с учетом иных программ, принятых в установленном порядке и реализуемых за счет средств федерального бюджета, бюджета Пермского края, местных бюджетов муниципальных образований Пермского края, решений органов государственной власти, органов местного самоуправления, главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающих создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, инвестиционных программ субъектов естественных монополий, организаций коммунального комплекса и сведений, содержащихся в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Схема территориального планирования Пермского края, схемы территориального планирования муниципальных районов Пермского края, предусматривающие размещение линейных объектов федерального значения, линейных объектов регионального значения, линейных объектов местного значения, утверждаются на срок не менее чем двадцать лет. В иных случаях указанные схемы территориального планирования утверждаются на срок не менее чем десять лет. [12]

*Порядок подготовки и утверждения генеральных планов поселений, городских округов Пермского края*

Решение о подготовке проекта генерального плана поселения, городского округа Пермского края, а также решение о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимается соответственно главой администрации поселения, главой администрации городского округа Пермского края.

В целях определения стратегии развития территории поселения, городского округа подготовке генерального плана поселения, городского округа могут предшествовать исследования в области градостроительного проектирования.

При принятии решения, глава местной администрации поселения, городского округа определяет орган местного самоуправления поселения, городского округа, обеспечивающий подготовку проекта генерального плана или проекта о внесении изменений в генеральный план поселения, городского округа, а также сроки и условия финансирования работ.

Подготовка проекта генерального плана поселения, генерального плана городского округа осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, а также предложений заинтересованных лиц.

Органы местного самоуправления поселения, городского округа Пермского края обеспечивают доступ к проекту генерального плана поселения, городского округа Пермского края и материалам по обоснованию такого проекта в информационной системе территориального планирования с использованием официального сайта в сети Интернет, определенного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля за соблюдением порядка ведения информационной системы территориального планирования, не менее чем за три месяца до их утверждения.

Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана поселения, городского округа Пермского края, а также предложения о внесении изменений в указанные генеральные планы. Предложения направляются в письменном виде в органы местного самоуправления соответствующего поселения, городского округа Пермского края и подлежат рассмотрению в тридцатидневный срок. Заинтересованное лицо должно быть в письменной форме уведомлено о результатах рассмотрения его предложения. [12]

Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. В целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях по проекту генерального плана поселения, генерального плана городского округа территория населенного пункта может быть разделена на части. Численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой территории, должна составлять не менее десяти и не более двадцати пяти процентов от всей численности населения, проживающего или зарегистрированного на территории населенного пункта. Для населенных пунктов с населением менее одной тысячи человек территория населенного пункта при проведении публичных слушаний на части не делится.

Внесение в генеральный план поселения, городского округа изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

Проект генерального плана поселения, генерального плана городского округа до его утверждения подлежит согласованию в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Глава администрации поселения, городского округа с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

) о согласии с проектом генерального плана и о направлении его в представительный орган муниципального образования;

) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

Представительный орган местного самоуправления поселения, представительный орган местного самоуправления городского округа с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимают решение об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его соответственно главе администрации поселения, главе администрации городского округа на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением. [12]

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе администрации поселения, главе администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план.

# ***1.2 Актуальные проблемы прогнозирования использования земельных ресурсов на современном этапе***

На современном этапе при разграничении собственности на землю основной целью прогнозирования становится создание научных предпосылок, включающих альтернативное предвидение распределения земельных ресурсов города, оценку и обоснование возможных последствий.

Разработка прогноза использования земель города, это построение модели будущего, поиск наилучшего, реалистичного, экономически эффективного и экологически верного пути развития города.

Процесс прогнозирования обнаруживает вероятность различных направлений в использовании земель, а также содержит материалы необходимые для разработки плановых и хозяйственных документов.

В силу того, что земельные ресурсы занимают ключевое место в хозяйственном комплексе страны и являются одним из главных элементов жизни общества, прогнозирование использования земель города дает возможность эффективного и экономически рационального использования городских земель.

Проблема упорядочения городских землепользовании имеет огромное хозяйственное значение. Это обусловлено упадком сельского хозяйства, оттоком жителей из сельской местности и увеличением числа жителей в городах. Основные доходные предприятия расположены в пределах городской черты, также в городах сосредоточен основной капитал. Все эти условия вызывают необходимость усовершенствования использования пользования городских территорий, создания наиболее благоприятных условий для проживания населения с эстетической и экономической точки зрения. [4]

Целью прогнозирования земель городов является гарантирование проведения реальной научно-обоснованной политики использования городских земель, а также разработка комплекса взаимосвязанных мероприятий по совершенствованию городских землепользовании в условиях многообразия форм собственности на землю.

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов.

Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам. [4]

Земли населенных пунктов используются преимущественно, как территориальный базис и предназначены для размещения жилых строений, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, объектов социальной и транспортной инфраструктуры, органов государственной власти и местного самоуправления. Часть земель выделяется для организации отдыха граждан на природе и поддержания благоприятного экологического микроклимата.

Территория сельских населенных пунктов являются динамичными образованиями, поэтому установление и изменение их черты производится по мере необходимости и имеет свои особенности. К примеру, это делается в случае изменения генерального плана и проекта планировки территории.

Установлением или изменением границ населенных пунктов является:

. утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

. утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

Утверждение изменения границ городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга осуществляется по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.

Включение земельных участков в границы населенных пунктов не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. [4]

*Сбор и подача документов*

Физическое или юридическое лицо, заинтересованные во включении земельного участка в границы населенного пункта, направляет в орган местного самоуправления городского округа или поселения, на территории которого находится населенный пункт, следующие документы и материалы: мотивированное заявление о включении земельного участка в границы населенного пункта (произвольная форма); кадастровую карту (план) земельного участка, включаемого в границы населенного пункта; правоустанавливающие документы на земельный участок.

Орган местного самоуправления совместно с застройщиком подготавливает и запрашивает в соответствующих службах: заключение о сельскохозяйственной ценности земельного участка в случае перевода участка сельскохозяйственного назначения; справку органов ветеринарной службы об отсутствии скотомогильников и санитарно-защитных зон на данном земельном участке.

При подготовке предложений по включению земельного участка в границы населенного пункта необходимо учитывать, что земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением (категорией) и разрешенным использованием в соответствии с зонированием территорий. Границы населенных пунктов должны отделять земли населенных пунктов от земель иных категорий.

На основании ст.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года размещение земельного участка, выбор вида его разрешенного использования, а также его застройка выполняются в соответствии с требованиями утвержденных нормативов градостроительного проектирования. Орган местного самоуправления учитывает следующее:

. примыкание земельного участка к границам населенного пункта, в целях доступности к существующим объектам повседневного, периодического и эпизодического характера;

. возможность обеспечения переводимого участка инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой.

. отсутствие на включаемом участке санитарно-защитной зоны от промышленных объектов, производств и сооружений, в т. ч. скотомогильников;

. отсутствие охранной зоны от объектов, которые нельзя размещать в границах населенных пунктов (например, магистральные газопроводы);

. низкая сельскохозяйственная ценность земельного участка (если участок сельскохозяйственного назначения).

*Возможные причины отказа во включении земельного участка в границы населенного пункта*

Орган местного самоуправления на основании ст.83 Земельного кодекса Российской Федерации, ст.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года вправе отказать во включении земельного участка в границы населенного пункта в случае, если:

. границы населенных пунктов пересекают границы муниципальных образований или выходят за их границы;

. границы населенных пунктов пересекают границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам;

. размещение включаемого участка не соответствует схеме территориального планирования района, в состав которого входит данное поселение;

. к переводу предусмотрены ценные сельскохозяйственные земли;

. при присоединении создаётся обособленный "анклав", который невозможно обеспечить инфраструктурой;

. включаемый участок попадает в санитарно-защитную зону (охранную зону) промышленных объектов, производств и сооружений. [13]

Принятие решения о разработке проекта генерального плана

Орган местного самоуправления по результатам рассмотрения представленных документов принимает решение о целесообразности включения земельного участка в границы населенного пункта либо отказывает во включении земельных участков в границы населенного пункта.

В случае принятия решения о целесообразности включения земельного участка в границы населенного пункта, орган местного самоуправления размещает на официальном сайте в сети "Интернет" решение о подготовке предложений внесения в генеральный план изменений.

Орган местного самоуправления дает разработчику указание об отображении на картах (схемах) в проекте генерального плана новых границ населенного пункта с учетом включаемых земельных участков.

В соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года в материалах по обоснованию генерального плана в текстовой форме (пояснительная записка к проекту генерального плана) представляется перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов (их площадь, категория земель, правообладатели), с указанием целей их планируемого использования. В разделе "Описание границ населенных пунктов" выполняется описание местоположения границ населенных пунктов, а также перечень координат поворотных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

Основным комплексом документов призванных официально определять градостроительную деятельность муниципального образования, соответственно, фиксировать территориальные границы этого образования является генеральный план соответствующего муниципального образования.

Согласно п.3 ст.23 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004-№190-ФЗ генеральный план содержит:

) положение о территориальном планировании;

) карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;

) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

) карту функциональных зон поселения или городского округа.

Данный блок документов, разработанный местными органами исполнительной власти и согласованный в своих частях с вышестоящими государственными органами исполнительной власти подлежит обязательному прохождению процедуры публичных слушаний, так же как и правила землепользования и застройки. [3]

Причем данная процедура необходима не только для утверждения данного документа, но и для внесения изменений.

Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. В случае внесения изменений в генеральный план в отношении части территории поселения или городского округа публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории поселения или городского округа, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний. Сроки проведения публичных слушаний определяются в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев. [13]





Рисунок 1 - Блок-схема включения земельного участка в границы населенного пункта

# ***1.3 Методика прогнозирования земельных ресурсов муниципального образования***

В настоящий момент на практике часто возникает объективная необходимость в изменении границ населенного пункта и включении в состав одного (как правило, городского) населенного пункта земельных участков (или сельских населенных пунктов), входящих в состав сопредельных муниципальных образований. Причин изменения таких границ бывает несколько.

По мнению Б.В. Ерофеева, такими основаниями могут являться, во-первых, рост количества городского населения и необходимость расширения использования земель городской застройки для удовлетворения жилищных нужд; во-вторых, проведение благоустройства города путем увеличения зеленых насаждений, устройства парков, создания необходимых сооружений, связанных с водоснабжением, освещением, канализацией и прочими мероприятиями благоустройства, и, в-третьих, застройка прилегающих к городской черте земельных участков, приобретающих характер пригорода. [23]

По классификации Е.С. Шугриной, в числе рассматриваемых оснований следует выделять необходимость изменения черты поселения (муниципального образования) для размещения объекта, необходимого для своего жизнеобеспечения (например, потребность в земельном участке для кладбища); необходимость расширения территории по экономическим соображениям; расширение территории города для строительства жилья для горожан. Возможен и обратный процесс - сокращение земельных площадей населенного пункта.

Так, по мнению Д.О. Войновского, "в правоприменении возникают проблемы по отнесению тех или иных земель к категории земель населенных пунктов по причине совпадения территорий двух и более категорий земель или использования какого-либо земельного участка при соблюдении правового режима иной категории земли (например, земель сельскохозяйственного назначения). Поэтому сделан вывод о необходимости выработки принципов и процедур для закрепления некоторых земельных участков в границах населенного пункта к землям иных категорий со своим правовым режимом, в том числе к особо охраняемым природным территориям, землям транспорта, что позволит не только обеспечить режим их использования, но и определить иные требования, имеющие значение для гражданского оборота".

Н.П. Лотникова полагает, что в "границах населенного пункта следует выделять земельные участки, отнесенные к землям иных категорий, со своим правовым режимом, в том числе земли особо охраняемых природных территорий и земли транспорта, выделенные по принципу целевого использования, что позволит не только обеспечить режим их использования, но и определить иные требования, имеющие значение для гражданского оборота (например, оборотоспособность), поскольку принадлежность земельного участка к одной из категорий земель относится к одному из публично-правовых составляющих гражданско-правового режима земельного участка".

В.Н. Яковлев отмечает, что земельные участки из состава категории земель сельскохозяйственного назначения составляют "приусадебный фонд сельских поселений и малых городов" и используются для ведения личного подсобного хозяйства, а также входят в состав территориальной зоны сельскохозяйственного использования в городских поселениях.

С сожалением приходится констатировать, что в настоящий момент редкий населенный пункт обладает четко установленными и описанными границами. Это создает колоссальные неудобства органам местного самоуправления в решении вопросов предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, размещения объектов капитального строительства, администрирования земельного налога и прочее. [23]

Четко установить и описать границу населенного пункта значит подготовить в ее отношении карту (план) объекта землеустройства, каталог координат поворотных точек границы в местной системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости, и текстовое описание прохождения границы.

При этом важно соблюсти ряд требований действующего законодательства - устанавливаемая граница не должна пересекать границы земельных участков и муниципальных образований. В устанавливаемую границу не должны попадать участки государственного лесного и водного фонда - если, конечно, нет желания согласовывать этот вопрос с федеральными органами исполнительной власти. Очевидно, что для того, чтобы правильно установить границы населенных пунктов, необходимо при производстве работ располагать актуальными сведениями государственного кадастра недвижимости, фонда данных землеустройства, водного и лесного кадастров.

Изготовленные землеустроительные материалы должны пройти процедуру утверждения в составе генерального плана муниципального образования. В соответствии с действующим законодательством границы населенных пунктов утверждаются только путем утверждения (утверждения изменений) генерального плана.

Поэтому, если в настоящий момент муниципальным образованием осуществляется разработка генерального плана, то самое время заняться установлением и описанием границ населенных пунктов. Иначе в уже утвержденный генеральный план придется вносить изменения и нести в связи с этим дополнительное бремя затрат. [23]

После утверждения карта (план) объекта землеустройства должна быть направлена в фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Каталог координат и текстовое описание должны быть переданы в рамках информационного взаимодействия в государственный орган исполнительной власти, ответственный за ведение государственного кадастра недвижимости.

При выполнении работ по установлению границ населенных пунктов специалисты предприятия выполняют не только полный комплект землеустроительной и градостроительной документации, необходимой для утверждения границ населенных пунктов в составе генерального плана муниципального образования, но и подготавливают необходимую информацию для отображения ее в графических материалах самого генерального плана. В случае необходимости специалисты предприятия принимают участия в рабочих совещаниях с разработчиками проекта генерального плана и публичных слушаниях.

По результатам утверждения генерального плана специалисты предприятия организуют передачу изготовленной землеустроительной и градостроительной документации в государственные фонды данных.

И только после того, как граница населенного пункта появится в государственном кадастре недвижимости, можно считать ее окончательно установленной.

Вся сложность современного состояния законодательства об изменении границ населенных пунктов обусловлена включением в градостроительное законодательство "идеального" механизма территориального планирования в главе 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации N 190-ФЗ от 29 декабря 2004 года. Данные документы территориального планирования должны предусматривать планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. В частности, органам государственной власти и местного самоуправления запрещено резервировать, принудительно выкупать и переводить земли из одной категории в другую в случае отсутствия документов территориального планирования.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом. [1]

Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляется на основе принципов единства технологии его ведения на всей территории Российской Федерации, общедоступности и непрерывности актуализации содержащихся в нем сведений, сопоставимости кадастровых сведений со сведениями, содержащимися в других государственных информационных ресурсах.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять документы для внесения сведений в государственный кадастр недвижимости в случаях принятия ими решений [1]:

) об установлении или изменении прохождения Государственной границы Российской Федерации;

) об установлении или изменении границы между субъектами Российской Федерации, границ муниципального образования;

) об установлении или изменении границ населенного пункта;

) об установлении или изменении границ зоны с особыми условиями использования территорий;

) об утверждении правил землепользования и застройки;

) об изменении вида разрешенного использования земельного участка;

) об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;

) о присвоении адресов объектам недвижимости или об изменении таких адресов;

) о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение.

Согласно требований пункта 13 Приказа Министерства юстиции Российской Федерации от 04.02.2010 года № 42 "Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости", описание местоположения границ населенных пунктов, включает в себя текстовое описание местоположения границ населенного пункта и списки координат характерных точек границы населенных пункта с указанием метода и погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости.

Границы населенных пунктов должны устанавливаться с учетом сведений государственного кадастра недвижимости о земельных участках и такие границы не должны пересекать границы других земельных участков.

Перечень и содержание документов, направляемых органами государственной власти и органами местного самоуправления в орган кадастрового учета, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, требования к формату таких документов в электронной форме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления направляют в орган кадастрового учета документы в соответствии с настоящей статьей в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решений, если требуется карта (план) объекта землеустройства, в течение шести месяцев с даты принятых решений. При этом карта (план) объекта землеустройства направляется в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью подготовившего ее лица.

В случае если указанные сведения не внесены в государственный кадастр недвижимости в сроки, установленные настоящей статьей, заинтересованное лицо вправе обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о внесении соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости. Орган кадастрового учета самостоятельно запрашивает содержащие указанные сведения документы в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

# ***1.4 Зарубежный опыт по прогнозированию***

Все экономически развитые и цивилизованные страны мира в управлении земельными ресурсами, их использовании и охране отдают приоритет землям сельскохозяйственного назначения, среди которых главное место занимают продуктивные сельскохозяйственные угодья.

Объясняется это тем, что сельскохозяйственные угодья, и прежде всего пашня, служат не только сферой жизненного пространства и средой обитания людей, но и основным источником продовольствия для растущего населения, кормов для животноводства, сырья для перерабатывающей промышленности, а их рациональное и эффективное использование обеспечивает продовольственную безопасность и независимость государств, занятость и поддержание традиционного уклада жизни сельского населения, создает условия для стабильного развития и повышения устойчивости экономики.

Учитывая происходящие во всем мире процессы деградации почв, опустынивания земель, изъятия угодий для несельскохозяйственных целей, происходящие на фоне усиливающихся стихийных бедствий (наводнений, лесных пожаров, тайфунов и др.), охрана сельскохозяйственных угодий, воспроизводство почвенного плодородия являются наиважнейшими задачами в области экологии и защиты окружающей природной среды.

Во всем мире уже давно возникло понимание того, что сельскохозяйственные угодья не могут бесконтрольно изыматься и использоваться для развития населенных пунктов, промышленных, транспортных, энергетических и других несельскохозяйственных целей, а их предоставление с изменением целевого назначения, правового режима и разрешенного использования сопряжено со значительными затратами, обеспечивающими восстановление сельскохозяйственного потенциала территории, возмещение убытков, потерь и упущенной выгоды сельскохозяйственным землевладельцам и землепользователям.

Выполнение данных требований и условий обеспечивается созданием в государствах системы управления земельными ресурсами, которая обязательно включает в себя следующие функции: учет земель, планирование развития землепользования, организацию рационального использования земель и их охраны, земельный контроль. Данные функции реализуются в системе землеустройства, охватывают все земли, независимо от формы собственности, вида (категории, угодья) и принадлежности хозяйствующим субъектам. При этом система землеустроительных мероприятий функционально, технологически и иерархически увязывается с проведением земельного кадастра, государственной кадастровой оценки и мониторинга земли.

Планирование использования и охраны земель в зарубежных странах разделяется на два основных вида: пространственное (территориальное) и городское.

Пространственное (территориальное) планирование осуществляется землеустроительными организациями и решает вопросы устройства территории на больших пространствах не только в интересах развития производительных сил общества, но и в целях поддержания устойчивого развития сельской местности, выполнения ландшафтно-экологических и природоохранных требований.

Городское планирование осуществляют архитектурно-планировочные организации в целях регулирования планировки и застройки населенных пунктов и последующего архитектурно-строительного проектирования и строительства.

Если в нашей стране в настоящее время вопросы организации рационального использования земель в больших городах решаются достаточно обоснованно, то использование межселенных (сельских) территорий практически остается вне сферы государственного регулирования и охраны. Действующее в данный момент территориальное планирование как составная часть градостроительной деятельности не обеспечивает организацию рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охрану.

Это объясняется тем, что градостроительные регламенты как составные части правил землепользования и застройки согласно п.6 ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации не устанавливаются для земель лесного и водного фондов, земель запаса, большей части особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Поэтому более 90% всех земель страны не могут быть охвачены соответствующими нормами и правилами землепользования, а, следовательно, и находиться в сфере территориального планирования и градостроительного зонирования. В связи с этим для всех вышеназванных категорий земель, не охватываемых градостроительными регламентами, планирование использования земель и их охраны должно являться областью землеустроительной деятельности и осуществляться на основе землеустроительной документации.

Руководствуясь действующим Земельным кодексом Российской Федерации, нормами Федерального закона от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ "Землеустройстве", а также отечественным и зарубежным опытом планирования и организации рационального использования земель и их охраны, рекомендуют следующую схему землеустроительного обеспечения управления земельными ресурсами. [2]

Первым этапом такой деятельности является восстановление действовавшей ранее системы учета и оценки качества земель сельскохозяйственного назначения, которая включает в себя мероприятия по изучению наличия, фактического состояния и использования данной категории земель, в том числе: геодезические и картографические работы; почвенные, геоботанические, агрохимические и другие обследования и изыскания; инвентаризацию земельных участков; оценку качества земель сельскохозяйственного назначения не только как территориального базиса, объекта имущественных отношений, но и как главного средства производства в сельском и лесном хозяйстве. Результатом данных работ должна являться информация о количественном и качественном состоянии этих земель, их пригодности для использования в сельском хозяйстве и потенциальных возможностях.

На втором этапе осуществляется планирование использования земель на межселенных территориях. Целью данного вида работ является установление правил землепользования применительно к землям сельскохозяйственного назначения, в которых определяются территориальные зоны и землеустроительные регламенты, а также порядок применения и изменения этих правил.

При этом под землеустроительным регламентом понимаются устанавливаемые в границах соответствующих территориальных зон виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, а также ограничения на использование земельных участков.

Правила землепользования должны утверждаться нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, а землеустроительное зонирование территории должно проводиться в схемах землеустройства соответствующего административно-территориального уровня.

На третьем этапе необходимо организовать рациональное использование земель и их охраны методами землеустройства путем осуществления землеустроительного проектирования и разработки соответствующих проектов межхозяйственного (территориального) землеустройства, проектов внутрихозяйственного землеустройства, а также рабочих проектов по осуществлению отдельных землеустроительных мероприятий.

На четвертом (заключительном) этапе следует осуществить контроль за проведением землеустройства, являющийся частью земельного контроля. При этом необходимо оценить состояние и использование земель, которые были обусловлены проведенными землеустроительными действиями.

В Великобритании прогнозы сельскохозяйственного производства по сокращению продуктивности угодий и ежегодные балансы продовольствия составляются с учетом внутренних потребностей, внешних рынков и уровня мировых цен.

Для Дании важнейшее значение имеют прогнозы развития внешних рынков сельскохозяйственной продукции (примерно 75% этой продукции идет на экспорт).

Все страны Западной Европы в перспективе стремятся иметь самообеспечение всеми видами продуктов. Основой прогнозирования в этой области являются прогнозные продовольственные балансы. В прогнозировании развития сельскохозяйственного производства по предотвращению сокращения продуктивности в этих странах участвуют министерства сельского хозяйства и множество научно-исследовательских учреждений.

Во Франции при прогнозировании используются два важнейших подхода: экстраполяция сложившихся тенденций, графические методы и моделирование будущего развития сельского хозяйства. Во всех странах прогнозирование сельского хозяйства становится составной частью общегосударственных и межгосударственных целевых программ.

Французская система планирования - своеобразный продукт рыночной экономики. Вместе с развитием национального рынка она прошла через три крупных этапа планирования. Первый этап относится к послевоенному периоду. С 1945 до 1960 г. для Франции было характерно директивное планирование, перенятое в бывшем СССР. В начале 90-х годов во Франции стало развиваться стратегическое планирование в связи со сближением рынка Франции с национальными рынками западных стран.

Во многих странах запада и Европы существует опыт по предотвращению сокращения продуктивных сельскохозяйственных угодий, так как, земля - это не только среда обитания человека, но и источник питания**.**

# ***2. Характеристика территории объекта проектирования Частинского сельского поселения***

# ***2.1 Характеристика муниципального образования***

# ***2.1.1 Общие сведения***

Центром Частинского сельского поселения, как и всего района в целом, является село Частые.

Село Частые стоит на правом берегу реки Кама, в районе Воткинского водохранилища. Является административным центром Частинского района.

История села Частые упоминается с 1646 года, только оно описывается как починок "На Частых". Тогда это было поселение дворцовых крестьян. Название связано с частыми островами, которые находились на Каме до строительства Воткинской ГЭС. Постройка первой церкви - Христовоздвиженской датируется началом XVIII века. Церковь была деревянная. Частые получили статус села. Одно время село называли Частинское. Половину XVIII века село являлось административным центром удельных крестьян Оханского уезда. К концу XIX века село становится крупнейшим центром торговли тех времен. В 1918 году село было местом кровопролитных боев между большевиками и ижевско-воткинскими повстанцами. С приходом к власти красных началось создание колхозов, построили моторо-тракторную станцию, районную нефтебазу. Далее появляется швейный цех, райпищекомбинат. После затопления часть села оказалась под водой. Вплоть до 1995 года идет активное строительство.

год - село Частые становится центром района.

Поселение располагается в юго-западной части Пермского края в 185 км от краевого центра. Граничит с Большесосновским, Осинским (большая часть - по Воткинскому водохранилищу) районами и Шабуровским и Ножовским сельскими поселениями Частинского муниципального района. Площадь территории поселения составляет 625,38 кв.км, из которых более 50 % занято землями сельскохозяйственного назначения.

Частинский район удален от железнодорожных магистралей: ближайшая станция магистральной железной дороги (Верещагино) находится на расстоянии 115 км.

Район имеет непосредственный выход на Камский водный путь, являющийся составной частью Единого Европейского глубоководного кольца. При этом пассажирскими судами с 2002 года пристани района не обслуживаются.

Ближайшие аэропорты, принимающие среднемагистральные авиалайнеры, расположены в городах Перми и Ижевске.

По северо-западной части территории проходит коридор магистральных нефтепроводов.

# ***2.1.2 Природно-климатическая характеристика муниципального образования***

**Рельеф и геоморфологические условия.** Территория поселения, как и всего района в целом, расположена на Оханской возвышенности, которая является непосредственным продолжением крупной геоморфологической области - Верхне-Камской возвышенности.

Местность представляет собой сильноэродированную возвышенную равнину с хорошо разработанной гидрографической сетью в виде долин мелких речек и системы глубоких разветвленных логов. Преобладающие отметки высот здесь 150 - 240 м над уровнем моря.

Рельеф увалистый и холмисто-увалистый. Вершины водоразделов чаще выражены слабо и представляют собой узкие вытянутые волнистые плато, иногда с всхолмлениями. Преобладающий элемент рельефа - склоны различных экспозиций - волнистые и сильноволнистые, в основном пологие и слабопокатые, реже покатые, иногда крутые. При этом северные и северо-восточные склоны чаще длинные, пологие, слабоволнистые, южные, юго-западные и западные - обычно короче и круче. Нередко плоские вершины водоразделов к югу резко сменяются крутыми овражными склонами.

Развитая гидрографическая сеть хорошо дренирует местность, поэтому на территории мало заболоченных земель.

Крупных рек в поселении нет. Долина р. Камы, протекающей по восточной границе поселения, занята водами Воткинского водохранилища. Реки, протекающие в основном по днищам логов, глубоко врезаны, и долины их имеют небольшую ширину.

Таким образом, рельеф территории довольно сложный, что оказывает значительное влияние на сельскохозяйственное производство.

**Климат.** Климат на территории Частинского муниципального района умеренно-континентальный, с холодной и продолжительной зимой и теплым коротким летом.

По данным метеостанции Ножовка, средняя годовая температура воздуха составляет 1,9°С. Самым теплым месяцем является июль (18,7°С), самым холодным - январь (-14,6°С), абсолютный максимум достигает 38°С, абсолютный минимум - 48°С.

**Последние весенние заморозки приходятся в среднем на 23 мая, первые осенние - на 18 сентября. Продолжительность безморозного периода составляет 117 дней.**

Наибольшее количество осадков выпадает в теплый период - с мая по сентябрь - 298 мм.

Относительная влажность воздуха летом 50-60%, в остальное время года - 80-85%.

Снежный покров устанавливается в среднем к 6-9 ноября, первое появление снега отмечено 14-20 октября. Средняя многолетняя высота снежного покрова достигает 55 см. Снежный покров держится 161 день. Сход снега наблюдается в конце апреля - начале мая.

**Господствующее направление ветров - юго-западное и западное летом и северо-западное, северо-восточное - зимой. Западные и северо-западные ветры вызывают пасмурную погоду с дождем в теплое время года, резкий возврат тепла и дожди поздней осенью, а зимой - обильные снегопады.**

Почвы**. Подстилающими породами в районе являются отложения палеозойской группы каменноугольной и пермской системы.**

Нижний отдел каменноугольной системы слагается из чередующихся слоев известняков, песчаников, сланцев. Средний отдел состоит из глин, глинистых сланцев, песчаников, доломитов, известняков. Верхний отдел состоит из доломитов и известняков.

Отложения пермской системы представлены артринским, кунгурским и казанским ярусами.

Артринский ярус состоит из слоистых песчаников, глин известняков, доломитов серо-коричневых оттенков. Эти слои перемежаются с крупногалечниковыми и гравиевыми, конгломератами, а также глинистыми сланцами.

Кунгурский ярус лежит обычно на артринских отложениях и слагается из ноздреватых известняков, доломитов, мергелей и песчаников.

Казанский ярус содержит тонкослоистые глинистые известняки, известковые, меднистые песчаники и налагающие на них рухляки, глины, песчаники.

Подстилающие породы встречаются по обрывам рек, вершинам холмов, по крутым склонам, карьерам.

На ровных водоразделах эти геологические отложения покрыты чехлом четвертичных отложений, верхние горизонты которых являются почвообразующими (материнскими) породами.

Почвы сформировались из почвообразующих пород под влиянием растительности, живых организмов, воды, ветра и т.п.

К почвообразующим породам относятся покровные глины и суглинки, элювии коренных пород, современные аллювиальные глины и суглинки, делювиальные отложения.

Покровные глины и суглинки представляют собой глины и суглинки бурого, желто-бурого, желто-серого, желтоватого, желтовато-коричневого, серовато-коричневого, реже красновато-серого цветов, равной плотности, в основном бесструктурные, равной вязкости и влажности. Мощность отложений различна: на ровных пространствах 3-5 м.

Растительность. Частинский район расположен в южной части южно-таежной зоны, где наблюдается изменение растительного покрова - район южно-таежных пихтово-еловых лесов с примесью мелколиственных пород и липы по условной линии г. Оса - с. Частые постепенно сменяется широколиственно-хвойным лесом. Леса занимают в основном пахотно непригодные склоны холмов, на водоразделах большими массивами не произрастают.

В пихтово-еловых лесах кроме липы встречаются вяз, береза, осина; в подлеске распространены крушина, жимолость, шиповник, можжевельник, малина, черемуха, рябина. Травяной покров злаково-разнотравный, с преобладанием следующих видов: вейник наземный, звездчатка, копытень европейский, перловник, костянка, сныть обыкновенная, ясменник, ветреница, папоротник, бор развесистый, тимофеевка.

В широколиственно-хвойных лесах наряду с елью и пихтой господствующее положение занимают липа, ильм, вяз, клен, редко встречается дуб.

В подлеске распространены орешник, бересклет, жимолость, шиповник. Видовой состав растительности богат - рано весной цветут эфемеры: ветреница лютиковая, гусиный лук, виды хохлатки, чистяк весенний, позднее появляются овсяница, колокольчик, фиалка, звездчатка, ясменник пахучий, копытень европейский, реже лилия саранка, вороний глаз, валериана лекарственная.

На легких почвах в районе встречаются сосновые боры с изреженным травостоем, растет сосна и в других лесах как примесь к основным породам.

На месте сведенных рубкой лесов распространены осиновые и березовые вторичные леса с примесью хвойных пород.

По днищам логов, балок и в долинах рек имеются заросли ивы и ольхи.

**Животный мир.** Животный мир района является типичным для зоны южно-таежных хвойных лесов и представлен такими видами охотничьих животных, как лось, медведь, кабан, бобр, заяц, лиса, куница, белка, барсук, енотовидная собака и др. Из птиц: глухарь, тетерев, рябчик имеют наибольшее промысловое значение. Известна Частинская колония серых цапель. Из хищных птиц: редчайший орлан-белохвост, совы, вороны, сороки. Численность охотничьих животных и птиц имеет значительные колебания по годам, однако просматривается тенденция к общему увеличению, что стало возможным вследствие резкого уменьшения использования сельхозпредприятиями удобрений и ядохимикатов, уменьшения сбросов навозных стоков.

Однако отрицательным фактором также является резкое уменьшение количества обрабатываемых полей, вырубка лесов, поэтому наибольшую актуальность принимают мероприятия по биотехнике и созданию воспроизводственных лесных и охотничьих участков. Данные работы на территории района проводятся тремя охотхозяйствами. В целом охотничьи угодья района являются довольно богатыми и привлекательными.

# ***2.2 Социально-экономическая характеристика сельского поселения***

Административный центр с. Частые расположен на юго-западе Пермского края и удалён от областного центра г. Пермь на 195 км.

Частинский район - административное образование Пермской края и расположен на юго-западе Пермского края, и занимает правый берег Воткинского водохранилища. В связи с этим рассмотрим Экономик - географическое положение Частинского района. Район граничит с Большесосновским, Осинским, Оханским, Еловским районами Пермского края и Удмуртией.

Со своими соседями Частинский район связан сетью автомобильных дорог, местного значения.

Благодаря автобусным рейсам с. Частые связано с г. Чайковский, г. Пермь, с. Большая Соснова, г. Воткинск. Рейсы обслуживаются Частинским, Пермским автопарком. Отсутствует железнодорожное сообщение, но его прокладка не является экономически верна.

Связь центральных усадеб хозяйств с районным центром осуществляется по автодорогам общего пользования и главным внутрихозяйственным дорогам с твёрдым покрытием. Производственные центры с пахотными массивами и сенокосными угодьями связаны полевыми грунтовыми дорогами.

Плотность существующей сети внутрихозяйственных дорог с твёрдым покрытием на территории сельскохозяйственных предприятий составила в 1998 г. 2,6 км на 1000 га сельхозугодий.

# ***2.3 Социально-экономическая стратегия развития муниципального поселения***

Информацию о разработке и утверждению градостроительной документации можно получить на официальном сайте отела по градостроительству и архитектуры Частинского муниципального района Пермского края - ФГИС ТП.

Федеральная государственная информационная система территориального планирования (ФГИС ТП) - информационно-аналитическая система, обеспечивающая доступ к сведениям, содержащимся в государственных информационных ресурсах, государственных и муниципальных информационных системах, в том числе в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), и необходимым для обеспечения деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления в области территориального планирования.

Целями ФГИС ТП являются обеспечение информационной поддержки принятия органами государственной власти и местного самоуправления решений в сфере градостроительной деятельности, оптимизация процедуры согласования документов территориального планирования на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, а также публичности градостроительных решений и прозрачности процессов управления развитием территории.

Согласно ст.57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004-№190-ФЗ ФГИС ТП содержит следующую информацию, необходимую для подготовки документов территориального планирования:

) стратегии (программы) развития отдельных отраслей экономики, приоритетные национальные проекты, межгосударственные программы, программы социально-экономического развития субъектов РФ, планы и программы комплексного социально-экономического развития муниципальных образований, программы, принятые в установленном порядке и реализуемые за счёт средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, решения органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных главных распорядителей средств соответствующих бюджетов, предусматривающие создание объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

) проекты документов территориального планирования и материалы по обоснованию таких проектов;

) документы территориального планирования;

) правила землепользования и застройки;

) цифровые топографические карты, не содержащие сведений, отнесённых к государственной тайне;

) информацию:

а) о границах субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов;

б) о размещении объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

в) о зонах с особыми условиями использования территорий;

г) о территориях объектов культурного наследия;

д) об особо охраняемых природных территориях;

е) о территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

ж) об особых экономических зонах;

з) о результатах инженерных изысканий;

и) о месторождениях и проявлениях полезных ископаемых;

) иная информация о состоянии, об использовании, ограничениях использования территорий.

Доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц к информации ФГИС ТП осуществляется через официальный сайт в сети Интернет. Если необходимая информация находится в иных государственных или муниципальных информационных системах, то органы, ведущие эти системы должны обеспечить доступ к ней посредством ФГИС ТП. Доступ к информации, размещённой на официальном сайте, осуществляется без взимания платы.

На сегодняшний день утверждены следующий градостроительный документ сельского поселения Частинского муниципального района.

Генеральный план Частинского сельского поселения Частинского муниципального района Пермского края выполнен филиалом ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Пермскому краю по заказу МКУ "Служба заказчика" Администрации Частинского муниципального района Пермского края на основании муниципального контракта от 30.10.2012 №0156300006912000040-0172241-01

Генеральный план разработан на основе:

Схемы территориального планирования Частинского муниципального района;

Планов социально-экономического развития района и поселения, Программы социально-экономического развития Частинского сельского поселения на 2013-2015 годы;

Анализа материалов, предоставленных администрацией района и администрацией Частинского сельского поселения;

Технических рекомендаций Главного управления МЧС России по Пермскому краю.

Графические материалы Генерального плана выполнены на топографической основе в масштабе 1: 25000.

Генеральный план разработан на расчетный срок до 2035 года.

Согласно гл.3, ст.23 Градостроительного кодекса РФ разработано положение о территориальном планировании генерального плана Частинского сельского поселения Частинского муниципального района Пермского края.

Положением о территориальном планировании генерального плана Частинского сельского поселения Частинского муниципального района Пермского края устанавливаются основные направления устойчивого развития поселения, включающие цели, принципы и перспективные задачи градостроительного развития, а также градостроительные требования к использованию и застройке территорий различного функционального назначения.

Цели разработки проекта генерального плана:

создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Пермского края. Положения генерального плана поселения являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры территории, её функционального зонирования;

развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

создание инвестиционной привлекательности поселения;

создание основы для разработки правил землепользования и застройки, устанавливающих правовой режим использования территориальных зон.

Основные задачи генерального плана Частинского сельского поселения:

выявление проблем развития территории поселения и планирование решения этих проблем на основе анализа параметров планировочной структуры территорий, существующих ресурсов жизнеобеспечения, социальной и инженерной инфраструктуры, а также пространственных показателей расселения;

разработка отраслевых разделов генерального плана: схемы планировочной организации поселения, схемы генерального плана в границах муниципального образования, с учетом перспективных населенных пунктов, перечня мероприятий по реализации генерального плана, программы инвестиционного освоения территории при соблюдении высокого качества управления с указанием пределов освоения территории;

создание условий для планировки территорий;

создание электронного генерального плана сельского поселения на основе ГИС-системы с учетом возможности использования в ИСОГД;

определение стратегии и тактики развития территории поселения и населённых пунктов в долгосрочной перспективе на основе новейших подходов в расселении руральных территорий, основанных на экологической безопасности, рекреационной значимости, архитектурной привлекательности, высоком качестве инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, ведения хозяйства с использованием возобновляемых природных ресурсов, а также в направлении повышения качества жизни.

# ***2.4 Анализ рынка жилой недвижимости в Частинском сельском поселении***

Анализ рынка недвижимости является неотъемлемой частью информационного обеспечения оценки и любых операций с недвижимым имуществом, включая строительство объектов недвижимости, изменение их функционального использования. Знание рынка, его потребностей дает основу для эффективной инвестиционной деятельности при строительстве, обороте объектов недвижимости, эксплуатации.

*Анализ рынка недвижимости -* это вид деятельности, цель которой заключается в том, чтобы обеспечить объективной информацией лиц, принимающих решения о совершении определенных операций с недвижимостью на рынке, инвестирующих недвижимость, осуществляющих оценку ее рыночной стоимости.

Частые - село, административный центр Частинского района Пермского края России. Село расположено на правом берегу реки Кама, в районе Воткинского водохранилища, в 196 км. на юго-западе от краевого центра - г. Пермь. Численность населения - 4849 тыс. чел.

Объект изучения и анализа - рынок жилья Частинском сельском поселении, Частинского района Пермского края. В состав объектов изучаемого сегмента рынка входят одно-, двух-, трехкомнатные квартиры вторичного жилья в многоквартирных и индивидуальных жилых домах на территории поселка.

Цена 1 кв. м. жилья по данным на 2013 г. в среднем составляет: однокомнатных квартир - 19,6 тыс. руб.; двухкомнатных квартир - 21,3 тыс. руб.; трехкомнатных квартир - 21,2 тыс. руб.

Средняя цена предложения квадратного метра, изменение цены на недвижимость за месяц и изменение цены на недвижимость с начала 2013 года на рынке жилья с. Частые показана в таблице 1.

Таблица 1 - Изменение средней стоимость 1 кв. м жилья в с. Частые с января 2013 г. по декабрь 2013 года, (тыс. руб.)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| месяц | Цена за кв. м. (тыс. руб.) | | | |
|  | 1 комн. | 2 комн. | 3 комн. | средняя цена |
| январь | 19,6 | 21,3 | 21,2 | 20,7 |
| февраль | 19,6 | 21,3 | 21,2 | 20,7 |
| март | 19,5 | 21,2 | 21,3 | 20,7 |
| апрель | 19,6 | 21,3 | 21,2 | 20,7 |
| май | 19,7 | 21,3 | 21,2 | 20,7 |
| июнь | 19,7 | 21,3 | 21,3 | 20,7 |
| июль | 19,7 | 21,4 | 21,3 | 20,8 |
| август | 19,8 | 21,4 | 21,3 | 20,8 |
| сентябрь | 19,8 | 21,4 | 21,3 | 20,8 |
| октябрь | 19,6 | 21,3 | 21,2 | 20,7 |
| ноябрь | 19,6 | 21,3 | 21,2 | 20,7 |
| декабрь | 19,6 | 21,3 | 21,2 | 20,7 |

Современная демографическая обстановка в селе характеризуется повышением рождаемости, отмеченная по документам в отделе ЗАГС, Частинского района, но люди уезжают в, т.к. переходом от расширенного к простому воспроизводству населения, прогрессирующему старению жителей и повышению смертности (современные факторы роста: высокая социальная напряженность и проблема алкоголизма). Падение производства и связанное с этим отсутствие рабочих мест вынуждает подрастающее поколение покидать родные места. Однако по сравнению с прошлым годом снижения цен не произошло. Следует заметить, что цены на жилье повышаются в среднем на 2-3 % каждый год. Тенденция к повышению цен на жилье наметилась после экономического кризиса 2009 года. Рынки жилой недвижимости муниципальных образований Пермского края по-разному отреагировали на экономические изменения. Конечно, в большинстве городов и районов края цена квадратного метра существенно "просела", однако вопреки стабилизационным тенденциям в экономике, повышение уровня цен на вторичном рынке жилья за 2011 г. в Частинском сельском поселении 18,2%, за 2012 г. - 18,4%, за 2013 г. - 19,0%. На ценовое состояние рынка в небольших городах края и поселках городского типа влияет выход на рынок покупателей с государственными сертификатами.

Операции с недвижимостью в селе осуществляются без помощи риэлторов и третьих лиц, покупку и продажу жилья люди предпочитают осуществлять самостоятельно, к помощи оценщиков недвижимости прибегают только в случаях наследственных или судебных споров. Это является еще одной причиной неоправданно завышенной цены на недвижимость в городе.

Индивидуальное жилье в селе представлено как деревянными домами, так и кирпичными коттеджами. На рынке индивидуального жилья тоже намечается тенденция к увеличению цены.

На рынке многоквартирного жилья спросом больше пользуются одно - и двухкомнатные квартиры. Это связано с тем, что с повышением тарифов на коммунальные услуги люди пенсионного возраста обменивают свое жилье на квартиры меньшей площадью.

В Частинском районе много коттеджей, деревянных и кирпичных домов для постоянного проживания.

Деревянный дом

Стоят их небольшими (до 80 кв. м), и рассчитаны они на проживание круглый год. Стены чаще всего возводят из бруса толщиной 150 мм или оцилиндрованного бревна 200 мм. Обогревается такое жилье печью, газовыми котлами, удобства в нем (туалет и вода) у некоторых на улице, но сейчас все стараются проводить в дом, и делать выгребные канализации. Средняя цена деревянного дома стоит 1200000 тыс. руб. Деревянные дома занимают площадь 65%

Коттедж

Коттеджи также предусматривают сезонное проживание, но и зимой в них тоже можно жить. Поэтому здесь уже начинается соперничество между деревянными и кирпичными домами. Для обогрева деревянных и кирпичных коттеджей используют системы АОГВ, печи и камины. Водоснабжение устраивается от колодца или скважины, канализация выгребная. Коттеджи строят привлекательными внешне, а это дело вкуса каждого отдельного человека. Кому - то больше нравятся кирпичные дома, а кому-то деревянные. Площадь коттеджей обычно 100 кв. м. Средняя цена коттеджа стоит 1500000 тыс. руб. Площадь кирпичных домов составляет 10%.

Кирпичный дом для постоянного проживания

В таких домах предусмотрено отопление в зимний период и горячая вода. Выдерживают температуру до - 40`С. Такие дома обычно строят из кирпича, пенобетона, бревна и др. современных материалов. Отапливаются такие дома чаще всего газовым котлом, канализацию делают выгребной, водоснабжение центральное, электропроводка исполняется в закрытом варианте. Как правило, это загородные дома немалой площади, от 100 кв. м. Средняя цена кирпичного дома 1400000 тыс. руб. Кирпичные дома занимают площадь 25%.

При сделках на рынке жилья все чаще встречаются сделки с привлечением ипотечных кредитов и "материнского капитала", когда молодая семья улучшает свои жилищные условия, продавая одно - или двухкомнатную квартиру, приобретает двух - или трехкомнатную. Семьи, которые в рамках реализации Федеральной программы "Обеспечение жильем молодых семей" получили субсидии, приобретают двух - и трехкомнатные квартиры как в кирпичных, так и в деревянных домах. Общая площадь 2х-комнатных квартир в таких домах составляет от 49 до 56 кв. м, 3х-комнатных - до 68 кв. м. Стоимость таких квартир при существующих ценах значительно меньше размеров предоставляемых субсидий.

Таким образом, благодаря указанной Федеральной целевой программе "оживился" рынок квартир, в основном, в деревянных домах. Молодые семьи с детьми получили возможность переехать в благоустроенные квартиры площадью, соответствующей установленным нормативам, в основном с привлечением собственных средств или кредитов банка.

# ***2.6 Анализ и перспективы развитие социальной сферы***

Согласно норм СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" требуется размещение следующих объектов:

. Формирование единой системы общественных центров, территорий общего пользования.

. Достижение более равномерного развития населенных пунктов за счет обеспечения их объектами обслуживания населения.

. Формирование в населенных пунктах новых жилых массивов в основном индивидуальной и усадебной застройки, объектов социального, культурно-бытового обслуживания и озелененных территорий общего пользования.

. Строительство детских дошкольных учреждений. Строительство общеобразовательной школы.

.

|  |  |
| --- | --- |
| [**КНИЖНЫЙ МАГАЗИН**](http://учебники.информ2000.рф/chitai.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ТОВАРЫ для ХУДОЖНИКОВ и ДИЗАЙНЕРОВ**](http://учебники.информ2000.рф/kar.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**АУДИОЛЕКЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/lectr.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**IT-специалисты: ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ**](http://учебники.информ2000.рф/otu.shtml) |  |

|  |  |
| --- | --- |
| [**ФИТНЕС на ДОМУ**](http://учебники.информ2000.рф/fit1.shtml) |  |