

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

*Том 1*

*Положения о территориальном планировании*

*2019 год*

## **СОДЕРЖАНИЕ**

1. ВВЕДЕНИЕ .....	4
1.1. Цели и задачи генерального плана .....	4
2. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ .....	5
2.1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, местного значения муниципального района, регионального (республиканского) значения, федерального значения, их основные характеристики и местоположение.....	5
2.2. Параметры функциональных зон.....	9
2.3. Характеристика зон с особыми условиями использования территорий в случае, когда установление таких зон требуется в связи с размещением планируемых объектов.....	12
3. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ .....	13

## СОСТАВ ПРОЕКТА

Генеральный план Верхнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан разработан в составе:

### Утверждаемая часть

Текстовые материалы:

№ п/п	Наименование	Том
1	Положения о территориальном планировании	1

Графические материалы:

№ листа	Наименование	Том	Масштаб
1	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения	2	1:10 000
2	Карта функциональных зон поселения	2	1:10 000
3	Карта границ населенных пунктов	2	1:10 000

### Материалы по обоснованию генерального плана

Текстовые материалы:

№ п/п	Наименование	Том
1	Пояснительная записка	3

Графические материалы:

№ листа	Наименование	Том	Масштаб
1	Карта современного использования территории поселения	4	1:10 000
2	Карта границ зон с особыми условиями использования территории (существующее положение)	4	1:10 000
3	Карта границ зон с особыми условиями использования территории (проектное предложение)	4	1:10 000
4	Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	4	1:10 000

### 33. ВВЕДЕНИЕ

Заказчик проекта Генерального плана Верхнеуслонского сельского поселения – Исполнительный комитет Верхнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан.

Разработчик проекта – общество с ограниченной ответственностью «Максима».

Проект подготовлен на расчетный срок до 2040 г., этапы реализации не установлены.

#### 33.1. Цели и задачи генерального плана

Основными целями разработки генерального плана являются:

- определение направления и обеспечение градостроительного развития поселения;
- обеспечение сельского поселения градостроительной документацией местного уровня.

Для достижения указанных целей требуется выполнение следующих задач:

- комплексная оценка территории сельского поселения;
- установление границ населенных пунктов;
- функциональное зонирование территории поселения, установление параметров функциональных зон;
- определение территорий для возможного жилищного строительства;
- определение территорий для развития производственной и складской функций;
- развитие транспортной и инженерной инфраструктур;
- развитие туризма и рекреации;
- развитие сферы обслуживания населения.

Проектные решения генерального плана являются основой для формирования или корректировки планов социально-экономического развития Верхнеуслонского сельского поселения и Верхнеуслонского муниципального района, подготовки правил землепользования и застройки, планировки территории.

## 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

**2.1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, местного значения муниципального района, регионального (республиканского) значения, федерального значения, их основные характеристики и местоположение**

Таблица 1

№ на карте	Вид	Назначение и наименование	Основные характеристики	Местоположение	Функциональная зона
<b>Объекты местного значения поселения</b>					
1.	Объект специального назначения	Кладбище	площадь территории – 6,2 га	к северо-западу от п. им. Кирова	Кладбищ
2.	Объект инженерной инфраструктуры	Водозаборное сооружение	площадь территории – 0,22 га	с. Верхний Услон	Объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
3.	Объекты транспорта	Жилые улицы, проезды	протяженность – 4497 м	с. Верхний Услон	–
4.	Объекты транспорта	Жилые улицы, проезды	протяженность – 327 м	п. им. Кирова	–
5.	Объект агропромышленного комплекса	Предприятие по первичной переработке зерновых культур	площадь территории – 8,2 га	к северу от п. им. Кирова	Зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
<b>Объекты местного значения муниципального района</b>					
6.	Объект образования	Детский сад *	проектная мощность – 331 место	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
7.	Объект образования	Детский сад *	проектная мощность – 397 мест	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
8.	Объект образования	Детский сад *	проектная мощность – 371 место	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
9.	Объект образования	Детский сад *	проектная мощность – 371 место	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
10.	Объект образования	Детский сад *	проектная мощность – 371 место	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки

11.	Объект образования	Общеобразовательная школа	проектная мощность – 120 мест	с. Верхний Услон (ул. Дубравная)	Многофункциональная общественно-деловая
12.	Объект образования	Общеобразовательная школа (с учреждениями дополнительного образования, спортивными залами, плоскостными сооружениями) *	проектная мощность: школы – 280 мест; учреждений дополнительного образования – 271 место; спортивных залов – 643 кв. м площади пола; плоскостных сооружений – 3583 кв. м	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
13.	Объект образования	Общеобразовательная школа (с учреждениями дополнительного образования, спортивными залами, плоскостными сооружениями) *	проектная мощность: школы – 280 мест; учреждений дополнительного образования – 325 мест; спортивных залов – 771 кв. м площади пола; плоскостных сооружений – 4296 кв. м	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
14.	Объект образования	Общеобразовательная школа (с учреждениями дополнительного образования, спортивными залами, плоскостными сооружениями) *	проектная мощность: школы – 280 мест; учреждений дополнительного образования – 304 места; спортивных залов – 721 кв. м площади пола; плоскостных сооружений – 4019 кв. м	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
15.	Объект образования	Общеобразовательная школа (с учреждениями дополнительного образования, спортивными залами, плоскостными сооружениями) *	проектная мощность: школы – 280 мест; учреждений дополнительного образования – 304 места; спортивных залов – 721 кв. м площади пола; плоскостных сооружений – 4019 кв. м	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
16.	Объект образования	Общеобразовательная школа (с учреждениями дополнительного образования, спортивными залами, плоскостными сооружениями) *	проектная мощность: школы – 280 мест; учреждений дополнительного образования – 304 места; спортивных залов – 721 кв. м площади пола; плоскостных сооружений – 4019 кв. м	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки

17.	Объект здравоохранения	Фельдшерско-акушерский пункт *	проектная мощность – 33,35 пос. в смену	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
18.	Объект здравоохранения	Фельдшерско-акушерский пункт *	проектная мощность – 40 пос. в смену	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
19.	Объект здравоохранения	Фельдшерско-акушерский пункт *	проектная мощность – 37,41 пос. в смену	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
20.	Объект здравоохранения	Фельдшерско-акушерский пункт *	проектная мощность – 37,41 пос. в смену	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
21.	Объект здравоохранения	Фельдшерско-акушерский пункт *	проектная мощность – 37,41 пос. в смену	с. Верхний Услон	Перспективной жилой застройки
22.	Туристско-рекреационный объект	Развлекательно-образовательный тематический парк	площадь территории – 150, 4 га	с. Верхний Услон	Рекреационного назначения
23.	Туристско-рекреационный объект	Объект экологического туризма	площадь территории – 41,4 га	Верхнеуслонское сельское поселение	Рекреационного назначения
24.	Туристско-рекреационный объект	Яхт-клуб моторных яхт «Маркиз»	–	с. Верхний Услон	Многофункциональная общественно-деловая
25.	Туристско-рекреационный объект	Ресторанно-гостиничный комплекс	–	с. Верхний Услон	Многофункциональная общественно-деловая
26.	Объект транспорта	Станция канатной дороги	–	с. Верхний Услон	Рекреационного назначения
27.	Объект транспорта	Автомобильная дорога с асфальтобетонным покрытием «Покровка – Печищи»	протяженность – 1402 м; категория – IV	Верхнеуслонское сельское поселение	Транспортной инфраструктуры

28.	Объект транспорта	Автомобильная дорога с асфальтобетонным покрытием «Покровка – Печищи» – им. Кирова»	протяженность – 2325 м; категория – IV	Верхнеуслонское сельское поселение	Транспортной инфраструктуры
29.	Объект транспорта	Автомобильная дорога с асфальтобетонным покрытием	протяженность – 139 м; категория – IV	Верхнеуслонское сельское поселение	Транспортной инфраструктуры
30.	Объект транспорта	Автомобильный мостовой переезд	–	Верхнеуслонское сельское поселение	Транспортной инфраструктуры
<b>Объекты регионального (республиканского) значения</b>					
31.	Объект специального назначения	Мусороперерабатывающее предприятие	площадь территории – 2,23 га	Верхнеуслонское сельское поселение	Объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
32.	Объект специального назначения	Место временного хранения снега со снегоплавильными установками и очистными сооружениями	площадь территории – 2,04 га	Верхнеуслонское сельское поселение	Объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
<b>Объекты федерального значения</b>					
Размещение объектов не планируется					
<b>Прочие объекты</b>					
33.	Объект инженерной инфраструктуры	Электрическая подстанция 110/10 кВ	площадь территории – 0,83 га	Верхнеуслонское сельское поселение	Объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
34.	Объект складского назначения	Производственная база АО «Сетевая компания»	–	с. Верхний Услон	Складская зона
35.	Объект инженерной инфраструктуры	Воздушная линия электропередачи 110 кВ	протяженность в границах поселения – 5,1 км	Верхнеуслонское сельское поселение	–

\* Размещение объекта предусматривается в границе соответствующей функциональной зоны, местоположение уточняется документацией по планировке территории. Размещение объекта необходимо в случае освоения территории под жилищное строительство. Основные характеристики объекта определены для возможного населения территории в границе функциональной зоны без учета существующего уровня обеспеченности аналогичными объектами.



## 2.2. Параметры функциональных зон

Таблица 2

Наименование зоны	Функциональное назначение зоны	Параметры зоны	Коды возможных видов разрешенного использования земельных участков в зоне *
Зона застройки индивидуальными жилыми домами **	- индивидуальная жилая застройка; - объекты социального, общественного и делового назначения, инженерной инфраструктуры, занимающие незначительные территории и располагаемые на территории жилой застройки	предельное количество этажей основного строения: 3 (включая мансардный); коэффициент застройки: до 0,3	2.1; 2.2; 2.3; 2.7; 2.7.1; 12.0
Зона застройки многоквартирными жилыми домами **	- многоквартирная жилая застройка; - объекты социального, общественного и делового назначения, инженерной инфраструктуры, занимающие незначительные территории и располагаемые на территории жилой застройки	предельное количество этажей основного строения: 5 (включая мансардный); коэффициент застройки: до 0,4	2.1.1; 2.5; 2.7; 2.7.1; 12.0
Зона перспективной жилой застройки	индивидуальная жилая застройка	размеры земельных участков: 1000 – 5000 кв. м; предельное количество этажей основного строения: 3 (включая мансардный); предельная высота основного строения: 10 м; коэффициент застройки – до 0,3	2.1; 2.2; 2.3; 2.7; 2.7.1; 12.0
	многоквартирная жилая застройка	размеры земельных участков: 400 – 5000 кв. м; предельное количество этажей основного строения: 5 (включая мансардный); предельная высота основного строения: 18 м; коэффициент застройки – до 0,4	2.1.1; 2.5; 2.7; 2.7.1; 12.0

Многофункциональная общественно-деловая зона	объекты культуры, образования, спорта, здравоохранения, социального обеспечения, торговли, общественного питания, бытового и гостиничного обслуживания; административные, научно-исследовательские учреждения; культовые здания	предельное количество этажей основного строения: 5 (включая мансардный); предельная высота основного строения: 20 м; коэффициент застройки: до 1	2.7; 2.7.1; 3.0; 4.0; 5.1; 12.0 - 12.1
Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	- сады; - огороды	предельное количество этажей основного строения: 3 (включая мансардный); предельная высота основного строения: 10 м	2.7.1; 13.0; 13.1 - 13.2
Зона рекреационного назначения	- базы и дома отдыха; - детские лагеря; - яхт-клубы, лодочные станции - базы проката спортивного инвентаря - спортивные базы; - физкультурно-оздоровительные объекты; - объекты туризма	не устанавливаются	5.0; 9.0 - 9.3
Производственная зона предприятий промышленности	- объекты промышленного производства IV и V классов опасности; - объекты промышленного производства иных классов опасности при условии использования передовых технологических решений при производстве и разработки проекта санитарно-защитной зоны	коэффициент застройки: до 0,8	6.1 - 6.6; 6.9; 6.11; 10.1
	- объекты добычи полезных ископаемых	не устанавливаются	
Зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства	- объекты сельскохозяйственного производства IV и V классов опасности; - объекты сельскохозяйственного производства иных классов опасности при условии использования передовых технологических решений при производстве и разработки проекта санитарно-защитной зоны	коэффициент застройки: до 0,8	1.7 - 1.18
	- объекты обеспечения сельского хозяйства	коэффициент застройки: до 0,6	
Складская зона	- складские объекты; - объекты хранения транспорта; - оптовые рынки	коэффициент застройки: до 0,6	1.15; 2.7.1; 4.3; 4.9; 4.9.1; 6.9

Зона инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения населенных пунктов;</li> <li>- антенно-мачтовые сооружения, объекты связи;</li> <li>- гидротехнические сооружения;</li> <li>- объекты на магистральных трубопроводах;</li> <li>- объекты обеспечения пожарной безопасности;</li> <li>- мусороперерабатывающие предприятия;</li> <li>- объекты хранения и переработки снега</li> </ul>	не устанавливаются	3.1; 3.9.1; 6.7 - 6.8; 7.5; 11.3; 12.2
Зона транспортной инфраструктуры	<ul style="list-style-type: none"> <li>- автомобильные дороги с твердым покрытием;</li> <li>- вокзалы, станции автомобильного транспорта;</li> <li>- автомобильные заправочные станции</li> <li>- объекты обслуживания автотранспорта, придорожного сервиса</li> <li>- объекты хранения транспорта;</li> <li>- железнодорожные вокзалы и станции;</li> <li>- причалы, пристани, речные вокзалы;</li> <li>- аэропорты, аэродромы, взлетно-посадочные полосы и площадки</li> </ul>	не устанавливаются	2.7.1; 4.9; 4.9.1; 5.4; 7.1 - 7.4; 12.0
Зона специального назначения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- биотермические ямы;</li> <li>- сибиреязвенные скотомогильники;</li> <li>- полигоны и свалки твердых коммунальных отходов</li> </ul>	не устанавливаются	12.2
Зона кладбищ	- кладбища	не устанавливаются	12.1
Зона озеленения населенных пунктов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- самосевные зеленые насаждения в населенных пунктах;</li> <li>- озелененные территории общего пользования</li> </ul>	минимальный уровень озелененности: 65 %	12.0
Зона сельскохозяйственных угодий	<ul style="list-style-type: none"> <li>- сельскохозяйственные угодья;</li> <li>- летние лагеря, загоны для скота;</li> <li>- автомобильные дороги с переходным покрытием, без покрытия на территории сельскохозяйственных угодий;</li> <li>- полевые дороги</li> </ul>	не устанавливаются	1.1; 1.19 – 1.20
Зона лесов, иной растительности	<ul style="list-style-type: none"> <li>- леса;</li> <li>- вырубки;</li> <li>- кустарниковая растительность вне населенных пунктов;</li> <li>- автомобильные дороги с переходным покрытием, без покрытия на территории лесов;</li> <li>- лесные дороги</li> </ul>	не устанавливаются	1.17; 10.0

Зона акваторий	- поверхностные водные объекты; - болота	не устанавливаются	11.0
----------------	---------------------------------------------	--------------------	------

\* установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 09.08.2018 г. № 418)

\*\* К неосвоенным территориям, отнесенным к указанной зоне, применяются характер и принцип формирования, свойственные существующей застройке.

### 2.3. Характеристика зон с особыми условиями использования территории в случае, когда установление таких зон требуется в связи с размещением планируемых объектов

Сведения о зонах с особыми условиями использования территории, установление которых требуется в связи с размещением планируемых объектов, их характеристики приведены в таблице 3.

Таблица 3

Объекты, размещение которых требует установление зон с особыми условиями использования территории	Местоположение объектов	Характеристика зон с особыми условиями использования территории
Мусороперерабатывающее предприятие	юго-западная часть поселения	Санитарно-защитная зона: размер – 500 м
Место временного хранения снега со снегоплавильными установками и очистными сооружениями	центральная часть поселения	Санитарно-защитная зона: размер – 100 м
Предприятие по первичной переработке зерновых культур	к северу от п. им. Кирова	Санитарно-защитная зона: размер – 100 м
Производственная база АО «Сетевая компания»	с. Верхний Услон	Санитарно-защитная зона: размер – 50 м
Кладбище	в 0,65 км к северо-западу от п. им. Кирова	Санитарно-защитная зона: размер – 50 м
Водозаборное сооружение	с. Верхний Услон	I пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения: размер – 30 м
Электрическая подстанция 110/10 кВ	п. им. Кирова	Охранная зона: размер – 20 м
Воздушная линия электропередачи 110 кВ	центральная и юго-западная часть поселения	Охранная зона: размер – 20 м

Размер и конфигурация зон с особыми условиями использования территории могут быть уточнены в связи с разработкой проектов данных зон.

### 3. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Ввиду отсутствия утвержденного генерального плана Верхнеуслонского сельского поселения ранее установленные границы населенных пунктов отсутствуют. В целях реализации положений настоящего проекта требуется установление границ населенных пунктов, входящих в состав поселения.

Существующие границы территорий населенных пунктов и устанавливаемые границы населенных пунктов отображены на Карте границ населенных пунктов в составе графических материалов настоящего проекта.

Участки территорий, в отношении которых предусматриваются изменения границ территорий населенных пунктов, представлены в таблице 4 и на Карте границ населенных пунктов.

Таблица 4

Населенный пункт	№ участка на карте	Площадь, га
с. Верхний Услон	1	+7,661
	2	+6,112
п. им. Кирова	3	+18,743
	4	-0,333