



РЕШЕНИЕ

КАРАР

24.08.2020

с. Верхний Услон

№ 60-698

**Об утверждении генерального плана Вахитовского сельского поселения
Верхнеуслонского муниципального района**

В целях создания условий для устойчивого развития Вахитовского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Верхнеуслонского муниципального района, с учетом заключения общественных обсуждений, заключения по проекту генерального плана, согласованного Кабинетом Министров Республики Татарстан от 17.07.2020 года,

Совет

Верхнеуслонского муниципального района

решил:

1. Утвердить генеральный план Вахитовского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района согласно приложениям.
2. Признать утратившим силу генеральный план Вахитовского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района, утвержденный решением Совета Вахитовского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района от 29.12.2012 года № 23-124.
3. Разместить данное решение на официальном сайте Верхнеуслонского муниципального района и на официальном портале правовой информации Республики Татарстан.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Совета Верхнеуслонского муниципального района по экономическому развитию, экологии, природным ресурсам и земельным вопросам.

Председатель Совета,
Глава Верхнеуслонского
муниципального района

М.Г. Зиатдинов

Приложение № 1
к решению Совета
Верхнеуслонского муниципального
района от 24.08.2020 года
№60-698_

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

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Положения о территориальном планировании

2020 год

СОДЕРЖАНИЕ

<u>СОСТАВ ПРОЕКТА</u>	4
<u>1. ВВЕДЕНИЕ</u>	5
<u>1.1. Цели и задачи генерального плана</u>	5
<u>2. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ</u>	6
<u>2.1. Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, местного значения муниципального района, регионального значения, федерального значения, их основные характеристики и местоположение</u>	6
<u>2.2. Функциональные зоны</u>	8
<u>2.3. Характеристика зон с особыми условиями использования территории в случае, когда установление таких зон требуется в связи с размещением планируемых объектов</u>	10
<u>3. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ</u>	11

СОСТАВ ПРОЕКТА

Генеральный план Вахитовского 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

Приложение

№ п/п	Наименование	Том
1	Сведения о границах населенных пунктов	-

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

1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий проект разрабатывается взамен Генерального плана Вахитовского сельского поселения, утвержденного Решением Совета Вахитовского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан № 23-124 от 29.12.2012 г.

Заказчик проекта – Исполнительный комитет Вахитовского 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.

1.1. 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.

К задачам проекта относятся:

- комплексная оценка территории сельского поселения;
- корректировка границ населенных пунктов;
- функциональное зонирование территории поселения, установление параметров функциональных зон;
- определение территорий для развития производственной функции;
- развитие транспортной инфраструктуры;
- развитие туризма и рекреации;
- развитие сферы обслуживания населения.

Проектные решения генерального плана являются основой для формирования или корректировки планов социально-экономического развития Вахитовского 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 значения, федерального значения, их основные характеристики и местоположение

Таблица 1

№ на картах	Вид	Назначение и наименование	Основные характеристики	Местоположение	Функциональная зона
Объекты местного значения поселения					
1	объект спорта	Спортивный зал	проектная мощность - 162 кв. м площади пола	д. им. Мулланура Вахитова	общественно-деловая зона
2	спортивное сооружение	Плоскостные сооружения	проектная мощность - 962 кв. м	д. им. Мулланура Вахитова	общественно-деловая зона
Объекты местного значения муниципального района					
3	организация дополнительного образования	Учреждения дополнительного образования	проектная мощность - 35 мест	д. им. Мулланура Вахитова	общественно-деловая зона
4	подразделение медицинской организации, оказывающей первичную медико-санитарную помощь	Фельдшерско-акушерский пункт	проектная мощность - 8 пос. в смену	с. Ташевка (взамен существующего)	общественно-деловая зона
5	объекты отдыха и туризма	Мусульманский детский оздоровительный лагерь	-	к юго-востоку от с. Ташевка (на территории нефункционирующего детского лагеря отдыха)	зона рекреационного назначения
6	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Подъезд к п. Бакча-Сарай"	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 558 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
7	мостовое сооружение	Автомобильный мостовой переезд через ручей на автомобильной дороге "Подъезд к п. Бакча-Сарай"	-	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
Объекты регионального (республиканского) значения					
8	транзитные автомобильные дороги с твердым покрытием	Южный участок кольцевой автомобильной дороги "Обход Казанского транспортного узла"	покрытие - асфальтобетон; категория - III; протяженность - 7475 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры

9	транспортная развязка в разных уровнях	Транспортная развязка в разных уровнях на автомобильной дороге "Казань - Ульяновск" - Камское Устье" и южном участке кольцевой автомобильной дороги "Обход Казанского транспортного узла"	-	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
10	мостовое сооружение	Автомобильный мостовой переезд через р. Волга на южном участке кольцевой автомобильной дороги "Обход Казанского транспортного узла"	-	территория поселения	зона акваторий
11	мостовое сооружение	Автомобильный мостовой переезд через ручей на южном участке кольцевой автомобильной дороги "Обход Казанского транспортного узла"	-	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
12	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Вахитово - Ташевка"	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 4184 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
13	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Казань - Ульяновск - Камское Устье" - Гребени"	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 1948 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
Объекты федерального значения					
Размещение объектов не планируется					
Прочие объекты					
14	предприятие по добыче нерудных материалов	Карьер по разведке и добыче известняков	-	к западу от п. Бакча-Сарай	производственная зона предприятий промышленности
15	предприятие строительной промышленности	Дробильно-сортировочное оборудование по переработке карбонатных пород	-	к западу от п. Бакча-Сарай	производственная зона предприятий промышленности
16	предприятие строительной промышленности	Дробильно-сортировочное оборудование по переработке карбонатных пород	-	к западу от п. Бакча-Сарай	производственная зона предприятий промышленности

2.2. Функциональные зоны

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
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 и огороднических 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	
Производственная 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	- объекты электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения населенных пунктов; - антенно-мачтовые сооружения, объекты связи; - гидротехнические сооружения; - объекты на магистральных трубопроводах; - объекты обеспечения пожарной безопасности; - мусороперерабатывающие предприятия; - объекты хранения и переработки снега	не устанавливаются	3.1; 3.9.1; 6.7 - 6.8; 7.5; 11.3; 12.2
Зона транспортной инфраструктуры	- автомобильные дороги с твердым покрытием; - вокзалы, станции автомобильного транспорта; - автомобильные заправочные станции - объекты обслуживания автотранспорта, придорожного сервиса - объекты хранения транспорта; - железнодорожные вокзалы и станции; - причалы, пристани, речные вокзалы; - аэропорты, аэродромы, взлетно-посадочные полосы и площадки	не устанавливаются	2.7.1; 4.9; 4.9.1; 5.4; 7.1 - 7.4; 12.0
Зона кладбищ	- кладбища	не устанавливаются	12.1
Иные зоны	- самосевные зеленые насаждения в населенных пунктах; - прочие территории населенных пунктов	не устанавливаются	9.1; 12.0
Зона сельскохозяйственных угодий	- сельскохозяйственные угодья; - летние лагеря, загоны для скота; - автомобильные дороги с переходным покрытием, без покрытия на территории сельскохозяйственных угодий; - полевые дороги	не устанавливаются	1.1; 1.19 – 1.20
Зона лесов, иной растительности	- леса; - вырубки; - кустарниковая растительность вне населенных пунктов; - автомобильные дороги с переходным покрытием, без покрытия на территории лесов; - лесные дороги	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 04.02.2019 г. № 44)

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

Наименование зоны	Наименование источника	Размер зоны, м
Санитарно-защитная зона	Карьер по разведке и добыче известняков	500
Санитарно-защитная зона	Дробильно-сортировочное оборудование по переработке карбонатных пород	100
Придорожная полоса автомобильных дорог	Южный участок кольцевой автомобильной дороги "Обход Казанского транспортного узла"	50
Придорожная полоса автомобильных дорог	Автомобильная дорога "Вахитово - Ташевка"	50
Придорожная полоса автомобильных дорог	Автомобильная дорога "Казань - Ульяновск - Камское Устье" - Гребени"	50
Придорожная полоса автомобильных дорог	Автомобильная дорога "Подъезд к п. Бакча-Сарай"	50

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

3. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Существующие границы населенных пунктов установлены Генеральным планом Вахитовского сельского поселения, утвержденным Решением Совета Вахитовского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан № 23-124 от 29.12.2012 г.

Сведения о границах населенных пунктов в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Для реализации положений настоящего проекта требуется изменение границ населенных пунктов д. им. Мулланура Вахитова, п. Бакча-Сарай, д. Ватан, д. Гребени, с. Ташевка.

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

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

Таблица 4

Населенный пункт	№ участка на карте	Площадь, га
д. им. Мулланура Вахитова	1	-57,503
	2	-39,231
	3	-23,928
	4	-0,466
	5	+0,045
	6	+0,019
п. Бакча-Сарай	7	-3,936
	8	-1,983
	9	-0,714
	10	-0,49
	11	+0,443
	12	-0,227
	13	+0,221
	14	+0,201
	15	-0,198
	16	-0,148
	17	+0,125
	18	-0,096
	19	+0,064
	20	-0,034
	21	+0,027
	22	-0,023
	23	-0,021
	24	-0,012
	25	-0,012
	26	-0,011
	27	-0,006
	28	-0,001
д. Ватан	29	-0,028
	30	-0,026
	31	-0,017

	32	-0,013
	33	+0,008
	34	-0,007
	35	-0,006
	36	-0,005
д. Гребени	37	-0,416
	38	-0,394
	39	-0,344
	40	-0,232
	41	-0,112
	42	-0,054
	43	-0,041
	44	-0,016
	45	+0,016
	46	-0,01
	47	-0,006
	48	-0,004
	49	-0,002
	50	-0,001
с. Ташевка	51	-2,972
	52	-1,161
	53	-0,385
	54	-0,096
	55	-0,085
	56	+0,078
	57	-0,018
	58	+0,06
	59	-0,047
	60	-0,018
	61	-0,018
	62	-0,013
	63	+0,012
	64	-0,007
	65	-0,007
	66	-0,003
	67	+0,002