

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ВАХИТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ВЕРХНЕУСЛОНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Положения о территориальном планировании

2022 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	3
1. ВВЕДЕНИЕ	4
1.1. Цели и задачи генерального плана	Ошибка! Закладка не определена.
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 значения, федерального значения, их основные характеристики и местоположение	5
2.2. Функциональные зоны	7
2.3. Характеристика зон с особыми условиями использования территории в случае, когда установление таких зон требуется в связи с размещением планируемых объектов	9
3. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....	10

СОСТАВ ПРОЕКТА

Проект внесения изменений в 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

Настоящим проектом вносятся изменения в Генеральный план Вахитовского сельского поселения, утвержденный Решением Совета Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан № 60-698 от 24.08.2020 г. (далее – Утвержденный Генеральный план).

Материалы генерального плана излагаются в новой редакции.

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 2045 г., этапы реализации не установлены.

1.1. Цели и задачи проекта внесения изменений в генеральный план

Целями настоящего проекта внесения изменений в генеральный план являются:

- приведение границы населенного пункта д. им. Мулланура Вахитова в соответствии границе зоны минимальных расстояний от магистрального нефтепродуктопровода «Альметьевск – Н. Новгород»;

- включение в границу населенного пункта п. Бакча-Сарай земельных участков 16:15:030601:1094, 16:15:030601:1095, 16:15:030601:1096, 16:15:030601:1097, 16:15:030601:1098 и 16:15:030601:1099 (образованных в результате раздела земельного участка 16:15:030601:400) с целью жилищного строительства.

К задачам проекта относятся:

- комплексная оценка территории сельского поселения;
- приведение отображаемой в материалах генерального плана информации о существующем состоянии и использовании территории поселения в соответствие фактическому положению;
- корректировка границ населенных пунктов;
- корректировка функционального зонирования территории поселения;
- актуализация проектных предложений генерального плана по состоянию на дату принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в генеральный план.

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	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Вахитово - Ташевка"	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 4184 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры

9	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Казань - Ульяновск - Камское Устье" - Гребени"	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 1960 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
Объекты федерального значения					
10	транзитные автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога М12 "Москва - Казань"	покрытие - асфальтобетон; категория - IБ; протяженность - 7201 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
11	транспортная развязка в разных уровнях	Транспортная развязка в разных уровнях на автомобильной дороге "Казань - Ульяновск" - Камское Устье" и автомобильной дороге М12 "Москва - Казань"	-	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
12	мостовое сооружение	Автомобильный мостовой переезд через р. Волга на автомобильной дороге М12 "Москва - Казань"	-	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
13	мостовое сооружение	Автомобильный мостовой переезд через ручей на автомобильной дороге М12 "Москва - Казань"	-	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
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; 2.7.2; 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; 2.7.2; 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; 2.7.2; 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; 2.7.2; 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; 2.7.2; 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412

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	Автомобильная дорога М12 «Москва – Казань»	75
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 Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан № 60-698 от 24.08.2020 г.

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

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	-2,239
п. Бакча-Сарай	2	+8,183
	3	-0,036
	4	-0,025
	5	-0,002
	6	+0,001
	7	-0,001
	8	-0,001
д. Ватан	9	-0,004
д. Гребени	10	-0,086
	11	-0,027
с. Ташевка	12	-0,327
	13	-0,143
	14	-0,121
	15	-0,094
	16	-0,056
	17	-0,006
	18	-0,005