

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ДУБЬЯЗСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ВЫСОКОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

Том 1

Положения о территориальном планировании

2020 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	3
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 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

Генеральный план Дубязского сельского поселения Высокогорского 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 Дубъязского сельского поселения, утвержденного Решением Совета Дубъязского сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан № 70 от 12.12.2012 г.

Заказчик проекта – Исполнительный комитет Дубъязского сельского поселения Высокогорского 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 возможного жилищного строительства;
- развитие транспортной инфраструктуры;
- развитие сферы обслуживания населения.

Проектные решения генерального плана являются основой для формирования или корректировки планов социально-экономического развития Дубъязского сельского поселения и Высокогорского 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 – 288 кв. м площади пола	с. Дубьязы (при доме культуры)	многофункциональная общественно-деловая
2	Объект спорта	Спортивный зал	проектная мощность – 324 кв. м площади пола	с. Дубьязы (при общеобразовательной школе)	многофункциональная общественно-деловая
3	Объект спорта	Спортивный зал	проектная мощность – 162 кв. м площади пола	д. Малый Сулабаш	многофункциональная общественно-деловая
4	Объект спорта	Плоскостные сооружения	проектная мощность – 1164 кв. м	с. Дубьязы (в северо-восточной части)	многофункциональная общественно-деловая
5	Объект спорта	Плоскостные сооружения	проектная мощность – 800 кв. м	д. Большой Сулабаш	многофункциональная общественно-деловая
6	Объект спорта	Плоскостные сооружения	проектная мощность – 800 кв. м	д. Малый Сулабаш	многофункциональная общественно-деловая
Объекты местного значения муниципального района					
7	Объект культуры	Музей Султана Габяши	–	д. Малый Сулабаш	многофункциональная общественно-деловая
8	Объект бытового обслуживания	Предприятие бытового обслуживания	проектная мощность – 10 раб. мест	с. Дубьязы	многофункциональная общественно-деловая
9	Объект транспортной инфраструктуры	Автомобильная дорога «Большой Сулабаш - Берли»	покрытие – асфальтобетон; категория – IV; протяженность – 1902 м	Дубьязское сельское поселение	транспортной инфраструктуры
10	Объект транспортной инфраструктуры	Автомобильная дорога «Каменка – Дубьязы – Большая Атя» - Большой Сулабаш» - Соловцово»	покрытие – асфальтобетон; категория – IV; протяженность – 2560 м	Дубьязское сельское поселение	транспортной инфраструктуры

11	Объект транспортной инфраструктуры	Автомобильная дорога «Подъезд к центру помощи бездомным животным»	покрытие – асфальтобетон; категория – V; протяженность – 255 м	Дубязское сельское поселение	транспортной инфраструктуры
12	Объект транспортной инфраструктуры	Автомобильный мостовой переезд через р. Сула на автомобильной дороге «Большой Сулабаш – Берли»	–	Дубязское сельское поселение	транспортной инфраструктуры
Объекты регионального (республиканского) значения					
13	Объект содержания животных	Центр помощи бездомным животным	площадь территории – 5,5 га	к югу от с. Дубязы (в пределах земельных участков 16:16:091402:174, 16:16:091402:175)	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
14	Объект транспортной инфраструктуры	Автомобильная дорога «Обход с. Дубязы»	покрытие – асфальтобетон; категория – IV; протяженность – 5008 м	Дубязское сельское поселение	транспортной инфраструктуры
15	Объект транспортной инфраструктуры	Автомобильный мостовой переезд через ручей на автомобильной дороге «Обход с. Дубязы»	–	Дубязское сельское поселение	транспортной инфраструктуры
Объекты федерального значения					
Размещение объектов не планируется					

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
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
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 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 специального назначения	- биотермические ямы; - сибиреязвенные скотомогильники; - полигоны и свалки твердых коммунальных отходов	не устанавливаются	12.2
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	Центр помощи бездомным животным	100
Придорожные полосы автомобильных дорог	Автомобильная дорога «Обход с. Дубьязы»	50
	Автомобильная дорога «Большой Сулабаш - Берли»	50
	Автомобильная дорога «Каменка – Дубьязы – Большая Атя» - Большой Сулабаш» - Соловцово»	50
	Автомобильная дорога «Подъезд к центру помощи бездомным животным»	25

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 Дубьязского сельского поселения, утвержденным Решением Совета Дубьязского сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан № 70 от 12.12.2012 г.

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

Для реализации положений настоящего проекта требуется изменение границ населенных пунктов с. Дубьязы, д. Большой Сулабаш, д. Малый Сулабаш, д. Торнаяз и д. Шипшек. Изменение границы д. Таршна не предусматривается.

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
с. Дубьязы	1	-38,195
	2	-5,712
	3	-5,215
	4	-3,14
	5	-1,776
	6	+0,332
	7	+0,215
	8	-0,067
	9	+0,037
	10	+0,034
	11	+0,024
	12	-0,021
	13	+0,016
	14	+0,015
	15	-0,005
	16	+0,002
д. Большой Сулабаш	17	-16,102
	18	-0,222
	19	+0,018
	20	-0,016
д. Малый Сулабаш	21	-6,204
	22	-5,152
	23	+1,843
д. Торнаяз	24	-6,064
	25	-0,565
д. Шипшек	26	-2,983
	27	+0,994
	28	-0,109
	29	-0,018