ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

БОЛЬШЕФРОЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

БУИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ

***Том 1***

*Положения о территориальном планировании*

*2016 год*

**СОДЕРЖАНИЕ**

[СОСТАВ ПРОЕКТА 3](#_Toc461885108)

[1. ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc461885109)

[1.1. Цели и задачи генерального плана 4](#_Toc461885110)

[2. ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ 5](#_Toc461885111)

[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](#_Toc461885112)

[2.2. Функциональные зоны 6](#_Toc461885113)

[2.3. Характеристика зон с особыми условиями использования территории в случае, когда установление таких зон требуется в связи с размещением планируемых объектов 8](#_Toc461885114)

[3. ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ 9](#_Toc461885115)

СОСТАВ ПРОЕКТА

Генеральный план Большефроловского сельского поселения Буинского 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 |

# 1. ВВЕДЕНИЕ

Настоящий проект разрабатывается взамен Генерального плана Большефроловского сельского поселения, утвержденного Решением Совета Большефроловского сельского поселения Буинского муниципального района Республики Татарстан № 2-27 от 20.12.2012 г.

Заказчик проекта – Исполнительный комитет Большефроловского сельского поселения Буинского 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

1. Основными целями разработки генерального плана являются:
2. ‒ обеспечение устойчивого развития сельского поселения;
3. ‒ определение направления его градостроительного развития;
4. ‒ обеспечение сельского поселения градостроительной документацией местного уровня.

К задачам проекта относятся:

1. ‒ комплексная оценка территории сельского поселения;

‒ корректировка границ населенных пунктов;

1. ‒ функциональное зонирование территории поселения, установление параметров функциональных зон;
2. ‒ определение территорий для развития агропромышленного комплекса;
3. ‒ развитие транспортной инфраструктуры;
4. ‒ развитие инженерной инфраструктуры;
5. ‒ развитие туризма и рекреации;
6. ‒ развитие сферы обслуживания населения.
7. Проектные решения генерального плана являются основой для формирования или корректировки планов социально-экономического развития Большефроловского сельского поселения и Буинского 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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Вид** | **Назначение и наименование** | **Основные характеристики** | **Местопо-ложение** | **Функциональ-ная зона** |
| **Объекты местного значения поселения** |
| 1 | Объект спорта | Плоскостные сооружения | проектная мощность – 486 кв. м | с. Большое Фролово | – |
| 2 | Объект спорта | Плоскостные сооружения | проектная мощность – 261 кв. м | с. Степановка | – |
| 3 | Объект торговли | Предприятия торговли | проектная мощность – 75 кв. м торг. площади | с. Большое Фролово | социального, общественного и делового назначения |
| 4 | Объект торговли | Предприятия торговли | проектная мощность – 15 кв. м торг. площади | с. Степановка | – |
| 5 | Объект специального назначения | Кладбище (расширение) | площадь – 0,6 га | к югу от с. Большое Фролово | специального назначения |
| 6 | Объект туризма и рекреации | Зона массового отдыха (место народных гуляний) | – | к северу от с. Степановка | рекреации, туризма и санаторно-курортного лечения |
| 7 | Объект туризма и рекреации | Зона массового отдыха (место народных гуляний) | – | к востоку от с. Большое Фролово | рекреации, туризма и санаторно-курортного лечения |
| 8 | Объект инженерной инфраструктуры | Водозаборная скважина с водонапорной башней | – | с. Большое Фролово | инженерной инфраструктуры |
| **Объекты местного значения муниципального района** |
| не представлены |
| **Объекты регионального (республиканского) значения** |
| не представлены |
| **Объекты федерального значения** |
| 9 | Объект охраны общественного порядка | Участковый пункт полиции | – | с. Большое Фролово |  |
| 10 | Объект транспортной инфраструктуры | Автомобильная дорога «Обход г. Буинск» | покрытие: асфальтобетон; категория: II; протяженность – 2600 м | Большефро-ловское сельское поселение | транспортной инфраструктуры |
| 11 | Объект транспортной инфраструктуры | Транспортная развязка на автомобильной дороге «Обход г. Буинск» | – | Большефро-ловское сельское поселение | транспортной инфраструктуры |

2.2. Функциональные зоны

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. **Наименование зоны**
 | 1. **Функциональное назначение зоны**
 | 1. **Параметры зоны**
 | 1. **Коды возможных видов разрешенного использования земельных участков в зоне \***
 |
| Зона индивидуальной жилой застройки | - индивидуальная жилая застройка;1. - объекты социального, общественного и делового назначения, инженерной инфраструктуры, занимающие незначительные территории и располагаемые на территории жилой застройки
 | 1. предельное количество этажей основного строения: 3 (включая мансардный); коэффициент застройки: до 0,3
 | 1. 2.1; 2.2; 2.3; 2.7; 2.7.1; 12.0
 |
| Зона социального, общественного и делового назначения | 1. объекты культуры, образования, спорта, здравоохранения, социального обеспечения, торговли, общественного питания, бытового и гостиничного обслуживания; административные, научно-исследовательские учреждения; культовые здания
 | 1. предельное количество этажей основного строения: 5 (включая мансардный); предельная высота основного строения: 20 м; коэффициент застройки: до 1
 | 1. 2.7; 2.7.1; 3.0; 4.0; 5.1; 12.0 - 12.1
 |
| Зона садоводства и огородничества | 1. - сады;
2. - огороды;
3. - дачная застройка
 | 1. предельное количество этажей основного строения: 3 (включая мансардный); предельная высота основного строения: 10 м
 | 1. 2.7.1; 12.0; 13.1 - 13.3
 |
| Зона рекреации, туризма и санаторно-курортного лечения | 1. - базы и дома отдыха;
2. - детские лагеря;

- яхт-клубы, лодочные станции- базы проката спортивного инвентаря1. - спортивные базы;
2. - физкультурно-оздоровительные объекты;
3. - объекты туризма
 | 1. не устанавливаются
 | 1. 5.0; 9.0 - 9.3
 |
| Зона промышленности | 1. - объекты промышленного производства IV и V классов опасности;
2. - объекты промышленного производства иных классов опасности при условии использования передовых технологических решений при производстве и разработки проекта санитарно-защитной зоны;
 | 1. коэффициент застройки: до 0,8
 | 1. 6.1 - 6.6; 6.9; 6.11; 10.1
 |
| 1. - объекты добычи полезных ископаемых
 | 1. не устанавливаются
 |
| Зона агропромышленного комплекса | 1. - объекты сельскохозяйственного производства IV и V классов опасности;
2. - объекты сельскохозяйственного производства иных классов опасности при условии использования передовых технологических решений при производстве и разработки проекта санитарно-защитной зоны;
 | 1. коэффициент застройки: до 0,8
 | 1. 1.7 - 1.18
 |
| 1. - объекты обеспечения сельского хозяйства
 | 1. коэффициент застройки: до 0,6
 |
| Зона складского назначения | 1. - складские объекты;
2. - объекты хранения транспорта;
3. - оптовые рынки
 | 1. коэффициент застройки: до 0,6
 | 1. 1.15; 2.7.1; 4.3; 4.9; 4.9.1; 6.9
 |
| Зона инженерной инфраструктуры | 1. - объекты электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения населенных пунктов;
2. - антенно-мачтовые сооружения, объекты связи;

- гидротехнические сооружения;- объекты на магистральных трубопроводах;- объекты обеспечения пожарной безопасности;- мусороперерабатывающие предприятия;1. - объекты хранения и переработки снега
 | 1. не устанавливаются
 | 1. 3.1; 3.9.1; 6.7 - 6.8; 7.5; 11.3; 12.2
 |
| Зона транспортной инфраструктуры | 1. - автомобильные дороги с твердым покрытием;

- вокзалы, станции автомобильного транспорта;- автомобильные заправочные станции- объекты обслуживания автотранспорта, придорожного сервиса1. - объекты хранения транспорта;

- железнодорожные вокзалы и станции;- причалы, пристани, речные вокзалы;1. - аэропорты, аэродромы, взлетно-посадочные полосы и площадки
 | 1. не устанавливаются
 | 1. 2.7.1; 4.9; 4.9.1; 5.4; 7.1 - 7.4; 12.0
 |
| Зона специального назначения | - кладбища;- биотермические ямы;- сибиреязвенные скотомогильники;1. - полигоны и свалки твердых бытовых отходов
 | 1. не устанавливаются
 | 1. 12.1 - 12.2
 |
| Зона озелененных территорий населенных пунктов | - самосевные зеленые насаждения в населенных пунктах;- озелененные территории общего пользования  | 1. минимальный уровень озелененности: 65 %
 | 1. 12.0
 |
| 1. Зона сельскохозяйственных угодий
 | - сельскохозяйственные угодья;- летние лагеря, загоны для скота; - автомобильные дороги с переходным покрытием, без покрытия на территории сельскохозяйственных угодий; - полевые дороги | 1. не устанавливаются
 | 1. 1.1
 |
| 1. Зона лесов, иной растительности
 | - леса;- вырубки;- кустарниковая растительность вне населенных пунктов;- автомобильные дороги с переходным покрытием, без покрытия на территории лесов; - лесные дороги | 1. не устанавливаются
 | 1. 1.17; 10.0
 |
| Зона водных объектов  | 1. - поверхностные водные объекты;
2. - болота
 | 1. не устанавливаются
 | 1. 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» (с изменениями на 30.09.2015 г.)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **Наименование зоны**
 | 1. **Наименование источника**
 | 1. **Размер зоны, м**
 |
| 1. Санитарно-защитная зона
 | 1. Площадка перспективного развития агропромышленного комплекса
 | 1. 300
 |
| 1. Санитарно-защитная зона
 | 1. Кладбище
 | 1. 50
 |
| 1. I пояс зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
 | 1. Водозаборная скважина
 | 1. 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 Большефроловского сельского поселения, утвержденным Решением Совета Большефроловского сельского поселения Буинского муниципального района Республики Татарстан № 2-27 от 20.12.2012 г.

Сведения о границах населенных пунктов в государственном кадастре недвижимости отсутствуют.

В целях реализации положений настоящего проекта требуется изменение границ населенных пунктов.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **1!Населенный пункт**
 | 1. **№ участка на карте**
 | 1. **Площадь, га**
 |
| 1. с. Большое Фролово
 | 1. 1
 | 1. 0,36
 |