



РЕШЕНИЕ

20.05.2022

г.Зеленодольск

КАРАР

№ 169

О генеральном плане  
муниципального образования  
«Большеякинское сельское  
поселение» Зеленодольского  
муниципального района Республики  
Татарстан

Заслушав и обсудив информацию руководителя МБУ «Управление архитектуры и градостроительной политики Зеленодольского муниципального района» о генеральном плане муниципального образования «Большеякинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан, в соответствии со статьей 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 24 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, с учетом результатов общественных обсуждений, руководствуясь Уставом муниципального образования «Зеленодольский муниципальный район» Республики Татарстан, Совет Зеленодольского муниципального района **решил:**

1. Утвердить Генеральный план муниципального образования «Большеякинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан (карты и текстовая часть прилагаются).

2. Рекомендовать Большеякинскому сельскому поселению признать утратившим силу:

Решение Совета Большеякинского сельского поселения от 11 августа 2014 года № 128 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Большеякинское сельское поселение Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан».

3. Опубликовать данное решение в газете «Зеленодольская правда» и разместить настоящее решение на официальном портале правовой информации Республики Татарстан (<http://pravo.tatarstan.ru>) и информационном сайте Зеленодольского муниципального района в составе портала муниципальных образований Республики Татарстан (<http://zelenodolsk.tatarstan.ru>) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по законности, правопорядку, регламенту и депутатской этике.

**Глава Зеленодольского  
муниципального района,  
председатель Совета**



**М.П. Афанасьев**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
БОЛЬШЕЯКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

*Том 1*

*Положения о территориальном планировании*

2021 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 Большеякинского сельского поселения Зеленодольского 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 Большеякинского сельского поселения, утвержденного Решением Совета Большеякинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан № 128 от 11.08.2014 г.

Заказчик проекта – Исполнительный комитет Большеякинского сельского поселения Зеленодольского 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 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 Большеякинского сельского поселения и Зеленодольского 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
<b>Объекты местного значения поселения</b>					
1	объект спорта	Спортивный зал	проектная мощность - 144 кв. м площади пола	с. Уразла	общественно-деловая зона
2	кладбище	Кладбище (расширение)	площадь расширения - 2,614 га	к западу от с. Большие Яки	зона кладбищ
3	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Большие Кургузи - Большие Яки" (фрагмент)	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 473 м	с. Большие Яки	зона транспортной инфраструктуры
4	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Большие Ключи - Уразла" - Никольское" (фрагмент)	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 2093 м	с. Уразла, д. Никольское	зона транспортной инфраструктуры
5	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Большие Ключи - Уразла" - Учейкино" (фрагмент)	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 1235 м	с. Большие Яки	зона транспортной инфраструктуры
<b>Объекты местного значения муниципального района</b>					
6	подразделение медицинской организации, оказывающей первичную медико-санитарную помощь	Фельдшерско-акушерский пункт	проектная мощность - 9 пос. в смену	с. Уразла (взамен существующего)	общественно-деловая зона
7	мостовое сооружение	Автомобильный мостовой переезд через р. Уразла на автомобильной дороге "Большие Ключи - Уразла" - Никольское"	-	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
8	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Большие Ключи - Уразла" - Никольское" (фрагмент)	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 422 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры

9	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Большие Ключи - Уразла" - Учейкино" (фрагмент)	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 2770 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
10	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Большие Кургузи - Большие Яки" (фрагмент)	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 945 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
11	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Подъезд к д. Утянгуш"	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 1004 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
12	автомобильные дороги с твердым покрытием	Автомобильная дорога "Подъезд к территории перспективной жилой застройки"	покрытие - асфальтобетон; категория - IV; протяженность - 256 м	территория поселения	зона транспортной инфраструктуры
<b>Объекты регионального (республиканского) значения</b>					
Размещение объектов не планируется					
<b>Объекты федерального значения</b>					
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
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
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	
Зона инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания	- объекты электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения населенных пунктов; - антенно-мачтовые сооружения, объекты связи; - гидротехнические сооружения;	не устанавливаются	3.1; 3.9.1; 6.7 - 6.8; 7.5; 11.3; 12.2

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты на магистральных трубопроводах;</li> <li>- объекты обеспечения пожарной безопасности;</li> <li>- мусороперерабатывающие предприятия;</li> <li>- объекты хранения и переработки снега</li> </ul>		
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- кладбища</li> </ul>	не устанавливаются	12.1
Зона озелененных территорий общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- озелененные территории общего пользования</li> </ul>	минимальный уровень озелененности: 65 %	12.0
Иные зоны	<ul style="list-style-type: none"> <li>- самосевные зеленые насаждения в населенных пунктах;</li> <li>- прочие территории населенных пунктов</li> </ul>	не устанавливаются	9.1; 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- поверхностные водные объекты;</li> <li>- болота</li> </ul>	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-защитные зоны	Кладбище (расширение)	50
Придорожные полосы автомобильных дорог	Автомобильная дорога "Большие Кургузи - Большие Яки"	50
	Автомобильная дорога "Большие Ключи - Уразла" - Никольское"	50
	Автомобильная дорога "Большие Ключи - Уразла" - Учейкино"	50
	Автомобильная дорога "Подъезд к д. Утянгуш"	50
	Автомобильная дорога "Подъезд к территории перспективной жилой застройки"	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 Большеякинского сельского поселения, утвержденным Решением Совета Большеякинского сельского поселения Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан № 128 от 11.08.2014 г.

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

Для реализации положений настоящего проекта требуется изменение границ населенных пунктов с. Большие Яки, д. Каратмень, д. Никольское и с. Уразла. Изменение границы д. Утянгуш 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. Большие Яки	1	-2,105
	2	+0,795
	3	+0,53
	4	+0,12
	5	-0,019
	6	-0,016
д. Каратмень	7	-1,643
д. Никольское	8	+0,084
с. Уразла	9	+2,105
	10	-0,83
	11	-0,719
	12	-0,174