



РЕШЕНИЕ

КАРАР

23.03.2020

с. Верхний Услон

№ 56-644

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

В целях создания условий для устойчивого развития Нижнеуслонского 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 сельского поселения, с учетом протокола публичных слушаний, заключения по проекту генерального плана, согласованного Кабинетом Министров Республики Татарстан от 30.01.2020 года,

**Совет**

**Верхнеуслонского муниципального района**

**решил:**

1. Утвердить генеральный план Нижнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района согласно приложениям.
2. Признать утратившим силу генеральный план Нижнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района, утвержденный решением Совета Нижнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района от 29.12.2012 года № 22-118 (с изм. от 07.12.2015 г).
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. Зиятдинов**

Приложение № 1  
к решению Совета Верхнеуслонского  
муниципального района  
от 23.03.2020 года № 56-644

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

**УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ**

*Том 1*

*Положения о территориальном планировании*

*2019 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 Нижнеуслонского 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 Нижнеуслонского сельского поселения, утвержденного Решением Совета Нижнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан № 22-119 от 29.12.2012 г. в редакции Решения № 5-28 от 07.12.2015 г.

Заказчик проекта – Исполнительный комитет Нижнеуслонского 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 возможного жилищного строительства;
- определение территорий для развития производственной функции;
- развитие сферы обслуживания населения.

Проектные решения генерального плана являются основой для формирования или корректировки планов социально-экономического развития Нижнеуслонского 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
<b>Объекты местного значения поселения</b>					
1	спортивное сооружение	Плоскостные сооружения	проектная мощность – 526 кв. м	с. Нижний Услон	общественно-деловая зона
2	объект торговли, общественного питания	Предприятие торговли	проектная мощность – 20 кв. м торговой площади	к северу от с. Нижний Услон	общественно-деловая зона
3	хозяйство с содержанием животных	Агропромышленный парк	площадь территории – 6,31 га	д. Воробьевка	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
4	объект агротуризма	Объект агротуризма с возможностью размещения объектов агропромышленного комплекса V класса опасности	-	к юго-западу от д. Воробьевка	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
5	предприятие по разведению лошадей и прочих животных семейства лошадиных	Коневодческая ферма	проектная мощность – 80 голов	к юго-западу от с. Нижний Услон	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
6	предприятие по разведению молочного крупного рогатого скота	Ферма крупного рогатого скота	проектная мощность – до 100 голов	к северо-востоку от д. Воробьевка	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
7	предприятие по разведению молочного крупного рогатого скота	Ферма крупного рогатого скота	проектная мощность – до 100 голов	к востоку от д. Воробьевка	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства

8	предприятие пчеловодства	Объект пчеловодства	-	к северо-западу от с. Нижний Услон	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
9	предприятие пчеловодства	Объект пчеловодства	-	к северо-западу от с. Нижний Услон	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
10	предприятие пчеловодства	Объект пчеловодства	площадь территории – 1,5 га	к западу от д. Воробьевка	производственная зона сельскохозяйственных предприятий и объектов обеспечения сельского хозяйства
11	гидротехническое сооружение	Гидротехническое сооружение (насосная станция)	-	к юго-западу от д. Воробьевка	зона инженерной инфраструктуры и коммунального обслуживания
12	речной порт, причал, пристань	Грузовой причал	-	юго-восточная часть сельского поселения	зона транспортной инфраструктуры
13	кладбище	Кладбище (расширение)	площадь расширения – 0,11 га	вблизи с. Нижний Услон	зона кладбищ
<b>Объекты местного значения муниципального района</b>					
14	организация дополнительного образования	Учреждения дополнительного образования	проектная мощность – 25 мест	с. Нижний Услон	общественно-деловая зона
<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
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	
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	Агропромышленный парк	100
Санитарно-защитная зона	Фермы крупного рогатого скота	100
Санитарно-защитная зона	Коневодческая ферма	100
Санитарно-защитная зона	Объект агротуризма с возможностью размещения объектов агропромышленного комплекса V класса опасности	50
Санитарно-защитная зона	Кладбище	50
Санитарно-защитная зона	Грузовой причал	50
I пояс зоны санитарной охраны водопроводного сооружения	Гидротехническое сооружение (насосная станция)	15

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 Нижнеуслонского сельского поселения, утвержденным Решением Совета Нижнеуслонского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района Республики Татарстан № 22-119 от 29.12.2012 г. в редакции Решения № 5-28 от 07.12.2015 г.

Сведения о границе д. Воробьевка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Сведения о границе с. Нижний Услон в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют.

Для реализации положений настоящего проекта требуется изменение границ населенных пунктов с. Нижний Услон и д. Воробьевка.

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. Нижний Услон	1	-1,983
	2	+0,851
	3	+0,845
	4	+0,565
	5	-0,5
	6	+0,254
	7	-0,177
	8	-0,126
	9	+0,097
	10	+0,071
	11	-0,069
	12	+0,059
	13	-0,055
	14	-0,042
	15	+0,041
	16	-0,029
	17	-0,028
	18	-0,021
	19	-0,019
	20	+0,019
	21	-0,016
	22	-0,014
	23	+0,014
	24	+0,013
	25	+0,012
д. Воробьевка	26	-0,289





### ЗАКЛАДКИ

НАЗВАНИЕ ПОСЕЛЕНИЯ	НИЖНЕУСЛУНСКОЕ
НАЗВАНИЕ РАЙОНА	ВЕРХНЕУСЛУНСКИЙ
Название поселения	Нижнеуслонское
Название района	Верхнеуслонский
Реквизиты утвержденного ГП	№ 22-119 от 29.12.2012 г. в редакции Решения № 5-28 от 07.12.2015 г.