



РЕШЕНИЕ

23.03.2020

с. Верхний Услон

КАРАР

№ 56-644

Татарстан Республикасы Югары Ослан муниципаль районы  
Түбән Ослан авыл җирлегенең генераль планын раслау турында

Югары Ослан муниципаль районы Түбән Ослан авыл җирлегенең тотрыклы үсеше өчен шартлар тудыру максатыннан, «Россия Федерациясендә җирле үзидарә оештыруның гомуми принциплары турында» 2003 елның 6 октябрэндәге 131-ФЗ номерлы Федераль законга, Россия Федерациясе Шәһәр төзелеше кодексына, Югары Ослан авыл җирлеге Уставына таянып, ачык тыңлаулар беркетмәсе, Татарстан Республикасы Министрлар Кабинетының 2020 елның 30 гыйнварындагы карары белән расланган генераль план проекты буенча Бәяләмәне исәпкә алып,

Югары Ослан муниципаль районы Советы  
каrar итте:

1. Югары Ослан муниципаль районы Түбән Ослан авыл җирлегенең генераль планын кушымталар нигезендә расларга.
2. Югары Ослан муниципаль районы Түбән Ослан авыл җирлеге Советының 2012 елның 29 декабрэндәге 22-118 номерлы карары белән расланган Югары Ослан муниципаль районы Түбән Ослан авыл җирлегенең генераль планы үз көчен югалткан дип танырга (2015 елның 7 декабрэндәге үзгәрешләр белән).
3. Әлеге карарны Югары Ослан муниципаль районының рәсми сайтында һәм Татарстан Республикасы хокукый мәгълүматның рәсми порталында урнаштырырга.
4. Әлеге карарның үтәлешен контрольдә тотуны Югары Ослан муниципаль районы Советының икътисади үсеш, экология, табигый ресурслар һәм җир мәсьәләләре буенча даими комиссиясенә йөкләргә.

Совет Рәисе,  
Югары Ослан муниципаль районы  
Башлыгы

М.Г. Зиятдинов

Югары Ослан муниципаль районы  
Советының 2020 елның 23 мартындагы  
56-644 номерлы карарына

1 кушымта

ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ЮГАРЫ ОСЛАН МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫ  
ТУБӘН ОСЛАН АВЫЛ ЖИРЛЕГЕ  
ГЕНЕРАЛЬ ПЛАНЫ

РАСЛАНГАН ӨЛЕШЕ

Том 1

Территориаль планлаштыру турындагы нигезләмәләр

2019 ел

## ЭЧТӨЛЕК

<u>ПРОЕКТ СОСТАВЫ</u> .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<u>1.КЕРЕШ</u> .....	6
<u>1.1. Генераль панның максатлары һәм бурычлары. ...</u>	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<u>2. ТЕРРИТОРИАЛЬ ПЛАНЛАШТЫРУ ТУРЫНДА НИГЕЗЛӘМӨЛӨР</u> .....	7
<u>2.1. Жирлекнең, муниципаль районның жирле әһәмияттәге, региональ әһәмияттәге, федераль әһәмияттәге урнаштыру өчен планлаштырыла торган жирле әһәмияттәге объектарының төрләре, билгеләнеше һәм исемнәре, аларның төп характеристикалары һәм урнашу урыны турында белешмәләр</u> .....	7
<u>2.2. Функциональ зоналар</u> .....	10
<u>2.3. Планлаштырылган объектарны урнаштыруга бәйле рәвештә мондый зоналарны билгеләү таләп ителгән очракта территориядән файдалануның махсус шартлары булган</u> .....	13
<u>3. ТОРАК ПУНКТЛАР ЧИКЛӨРЕ</u> .....	14

## ПРОЕКТ СОСТАВЫ

Татарстан Республикасы Югары Ослан муниципаль районы Түбән Ослан авыл  
жирлегенең генераль планы түбәндәге составта эшләнде:

Расланган өлеш

Текст материаллары:

тәртип №	Исеме	Том
1	Территориаль планлаштыру турында нигезләмәләр	1

График материаллар:

бит №	Исеме	Том	Масштаб
1	Жирлекнең жирле әһәмияттәге объектларын урнаштыру буенча планлаштырылган карта	2	1:10 000
2	Жирлекнең функциональ зоналары картасы	2	1:10 000
3	Торак пункт чикләре картасы	2	1:10 000

Кушымта

тәртип №	Исеме	Том
1	Торак пункт чикләре турында мәгълүмат	–

Генераль планын нигезләү буенча материаллар

Текст материаллары:

тәртип №	Исеме	Том
1	Аңлатма язуы	3

График материаллар:

тәртип №	Исеме	Том	Масштаб
1	Жирлек территориясен заманча куллану картасы	4	1:10 000
2	Территорияне махсус куллану шартлары булган зоналарның чикләре картасы (гамәлдәге нигезләмә)	4	1:10 000

3	Территорияне махсус куллану шартлары булган зоналарның чикләре картасы (проект тәкъдиме)	4	1:10 000
---	--	---	----------

## 1. КЕРЕШ

Өлеге проект Татарстан Республикасы Югары Ослан муниципаль районы Советының 2012 елның 29 декабрдәге 22-119 номерлы карары белән расланган Түбән Ослан авыл җирлегенең 2015 елның 07 декабрдәге 5-28 номерлы карар редакциясендә Генераль планы урынына эшләнә.

Түбән Ослан авыл җирлеге Генераль планы проектының заказчысы-Татарстан Республикасы Югары Ослан муниципаль районы Түбән Ослан авыл җирлеге Башкарма комитеты.

Проектны эшләүче - «Максима» жаваплылыгы чиклэнгән җәмгыяте.

Проект 2040 елга кадәр исәплэнгән вакытка эзерлэнгән, тормышка ашыру этаплары билгелэнмэгән.

### 1.1. Генераль планның максатлары һәм бурычлары

Генераль планны эшләүнең төп максатлары булып тора:

- җирлекнең шәһәр төзелеше үсешен тәэмин итү һәм юнәлешен билгеләү;
- авыл җирлеген җирле дәрәжәдәге шәһәр төзелеше документлары белән тәэмин итү.

Өлеге максатларга ирешү өчен түбәндәге бурычларны үтәү таләп ителә:

- авыл җирлеге территориясен комплекслы бәяләү;
- торак пунктлар чикләренә төзәтмәләр кертү;
- җирлек территориясен функциональ зоналаштыру, функциональ зоналарның параметрларын билгеләү;
- мөмкин булган торак төзелеше өчен территорияләрне билгеләү;
- җитештерү функцияләрен үстерү өчен территорияләрне билгеләү;
- халыкка хезмәт күрсәтү өлкәсен үстерү. Генераль планның проект карарлары Түбән Ослан авыл җирлеге һәм Югары Ослан муниципаль районының социаль-иқътисади үсеш планнарын формалаштыру яки төзәтү, җирдән файдалану һәм төзелеш, территорияне планлаштыру кагыйдәләрен эзерләү өчен нигез булып тора.

Т. ТЕРРИТОРИАЛЬ ПЛАНЛАШТЫРУ ТУРЫНДА НИГЕЗЛӘМӘЛӘР

2.1. Жирлектәге, муниципаль районның жирле әһәмияттәге, төбәк әһәмиятендәге, федераль әһәмияттәге, аларның төп характеристикалары һәм урнашуы өчен планлаштырыла торган объектларның төрләре, билгеләнеше һәм исемнәре турында белешмәләр, аларның төп характеристикалары һәм урнашуы

Таблица 1

Карталардагы номер	Төрө	Билгеләнеше һәм исеме	Төп характеристикалар	Урнашу урыны	Функциональ зонасы
<b>Жирлекнең жирле әһәмияттәге объектлары</b>					
1	Спорт корылмасы	Яссылык корылмалары	проект егәрлеге – 526 кв. м	Түбән Ослан авылы	иҗтимагый-эшлекле зона
2	Сәүдә, жәмәгать туклануы объекты	Сәүдә предприятиесе	проект егәрлеге – сәүдә майданының 20 кв. м	Түбән Ослан авылының ан төньякка	иҗтимагый-эшлекле зона
3	Терлек асраучы хужалык	Агросәнәгать паркы	территориянең майданы – 6,31 га	Воробьевка авылы	авыл хужалыгы предприятиеләренең һәм авыл хужалыгын тәэмин итү объектларының житештерү зонасы
4	Агротуризм объекты	Куркынычның V класслы агросәнәгать комплексы объектларын урнаштыру мөмкинлеге булган агротуризм объекты,	-	Воробьевка авылының ан көньяк-көнбатышка	авыл хужалыгы предприятиеләренең һәм авыл хужалыгын тәэмин итү объектларының житештерү зонасы
5	Атлар һәм атлар гаиләсенең башка терлекләре үрчетү буенча предприятие	Атчылык фермасы	проект егәрлеге – 80 баш	Түбән Ослан авылының ан көньяк-көнбатышка	авыл хужалыгы предприятиеләренең һәм авыл хужалыгын тәэмин итү объектларының житештерү зонасы

6	Эре мөгезле терлек үрчетү предприяи есе	Мөгезле эре терлек фермасы	проект егәрлеге –100 башка кадәр	Воробьев ка авылынн ан төньяк-көнчыгыш ка таба	авыл хужалыгы предприяиеләр енең һәм авыл хужалыгын тәэмин итү объектларының житештерү зонасы
7	Эре мөгезле сөт терлеге үрчетү предприяи есе	Мөгезле эре терлек фермасы	проект егәрлеге –100 башка кадәр	Воробьев ка авылынн ан көньякка таба	авыл хужалыгы предприяиеләр енең һәм авыл хужалыгын тәэмин итү объектларының житештерү зонасы
8	Умартачылык предприяи есе	Умартачылык объекты	-	Түбән Ослан авылынн ан төньяк-көнбатыш ка таба	авыл хужалыгы предприяиеләр енең һәм авыл хужалыгын тәэмин итү объектларының житештерү зонасы
9	Умартачылык предприяи есе	Умартачылык объекты	-	Түбән Ослан авылынн ан төньяк-көнбатыш ка таба	авыл хужалыгы предприяиеләр енең һәм авыл хужалыгын тәэмин итү объектларының житештерү зонасы
10	Умартачылык предприяи есе	Умартачылык объекты	территория майданы – 1,5 га	Воробьев ка авылынн ан көнбатыш ка	авыл хужалыгы предприяиеләр енең һәм авыл хужалыгын тәэмин итү объектларының житештерү зонасы
11	Гидротехник корылма	гидротехник корылма (насос станциясе)	-	Воробьев ка авылынн ан көньяк-көнбатыш ка таба	инженерлык инфраструктурасы һәм коммуналь хезмәт күрсәтү зонасы
12	Елга порты, причал,	Йөк причалы	-	авыл жирлеген	транспорт инфраструктурасы



	пристань			ең көньяк-көнчыгыш өлешени я	ы зонасы
13	Зират	Зират (киңәйтү)	киңәйтү майданы – 0,11 га	Түбән Ослан авылы янында	зират зонасы
Муниципаль районның жирле әһәмияттәге объектлары					
14	өстәмә белем бирүне оештыру	Өстәмә белем бирүне учреждениял әре	проект егәрлеге – 25 урын	Түбән Ослан авылы	иҗтимагый-эшлекле зона
Региональ (республика) әһәмиятендәге объектлар					
Объектларны урнаштыру планлаштырылмый					
Федераль әһәмияттәге объектлар					
Объектларны урнаштыру планлаштырылмый					

## 2.2. Функциональ зоналар

Таблица 2

Зона исеме	Зонаның функциональ билгеләнеше	Зона параметрлары	Зонада жир кишәрлекләрен рөхсәт ителгән куллану кодлары *
Шәхси торак йортлар төзү зонасы	- шәхси торак төзелеше; - аз ғына территорияләр биләп торган һәм торак төзелеше территориясендә урнашкан социаль, ижтимагый һәм эшлекле билгеләнештәге объектлар, инженерлык инфраструктурасы объектлары	төп бинаның иң чик катлары: 3 (мансардны да кертеп); төзелеш коэффициенты: 0,3 кадәр	2.1; 2.2; 2.3; 2.7; 2.7.1; 12.0
Күп фатирлы торак йортлар төзелеше зонасы	- күпфатирлы торак төзелеше; - аз ғына территорияләр биләп торган һәм торак төзелеше территориясендә урнашкан социаль, ижтимагый һәм эшлекле билгеләнештәге объектлар, инженерлык инфраструктурасы объектлары	төп төзелеш катларының чик саны: 5 (мансардны да кертеп); төзелеш коэффициенты: 0,4 кадәр	2.1.1; 2.5; 2.7; 2.7.1; 12.0
Ижтимагый-эшлекле зона	мәдәният, мәгариф, спорт, сәламәтлек саклау, социаль тәэмин итү, сәүдә, жәмәгать туклануы, көнкүреш һәм кунакханә хезмәте күрсәтү объектлары; административ, фәнни-тикшеренү учреждениеләре; дини биналар	төп корылма катларының чик саны: 5 (мансардны да кертеп); төп корылманың чик биеклеге: 20 м; төзелеш коэффициенты: 1	2.7; 2.7.1; 3.0; 4.0; 5.1; 12.0 - 12.1
Гражданның коммерциягә карамаган бакчачылык һәм яшелчәчелек берләшмәләре зонасы	- бакчалар; - яшелчә бакчалары	Төп төзелештәге катларның иң чик саны: 3 (мансардны да кертеп); төп төзелешнең иң чик биеклеге: 10 м	2.7.1; 13.0; 13.1 - 13.2

Рекреацион билгеләнеш зонасы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ял базалары һәм йортлары;</li> <li>- балалар лагерьлары;</li> <li>- яхт-клублар, көймә станцияләре</li> <li>- спорт инвентаре прокаты базасы</li> <li>- спорт базалары;</li> <li>- физкультура-савыктыру объектлары;</li> <li>- туризм объектлары</li> </ul>	билгеләнми	5.0; 9.0 - 9.3
Сәнәгать предприятиеләренең житештерү зонасы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- куркынычның IV һәм V класслы сәнәгать житештерүе объектлары;</li> <li>- санитар-яклау зонасы проектын эшлөгәндә һәм эшкәрткәндә алдынгы технологик чишелешләрне куллану шартында, башка куркыныч класслардагы сәнәгать житештерүе объектлары</li> </ul>	төзелеш коэффициенты: 0,8 кадәр	6.1 - 6.6; 6.9; 6.11; 10.1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- файдалы казылмалар чыгару объектлары</li> </ul>	билгеләнми	
Авыл хужалыгы предприятиеләренең һәм авыл хужалыгын тәмин итү объектларының житештерү зонасы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- куркынычның IV һәм V класслы авыл хужалыгы житештерүе объектлары;</li> <li>- санитар-яклау зонасы проектын эшлөгәндә һәм эшкәрткәндә алдынгы технологик чишелешләрдән файдалану шарты белән авыл хужалыгы житештерүе һәм башка куркыныч класстагы объектлар</li> </ul>	төзелеш коэффициенты: 0,8 кадәр	1.7 - 1.18
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- авыл хужалыгын тәмин итү объектлары</li> </ul>	төзелеш коэффициенты: 0,6 кадәр	
Инженерлык инфраструктурасы һәм коммуналь хезмәт күрсәтү зонасы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- торак пунктларның электр, газ, жылылык, су белән тәмин итү, ташландык суларны агузу объектлары;</li> <li>- антенна-мачта корылмалары, элемтә объектлары;</li> <li>- гидротехник корылмалар;</li> <li>- магистраль торбаүткәргечләр объектлары;</li> <li>- янғын куркынычсызлыгын</li> </ul>	билгеләнми	3.1; 3.9.1; 6.7 - 6.8; 7.5; 11.3; 12.2

	тәэмин итү объектлары; - чүп эшкәртү предприятиеләре; - кар саклау һәм эшкәртү объектлары		
Транспорт инфраструктурасы зонасы	- каты өслекле автомобиль юллары; - вокзал, автомобиль транспорти станцияләре; - автомобиль заправка станцияләре - автотранспортка хезмәт күрсәтү, юл буе сервисы объектлары - транспортны саклау объектлары; - тимер юл вокзаллары һәм станцияләр; - причаллар, пристаньлар, елга вокзаллары; - аэропортлар, аэродромнар, очып китү-утыру полосалары һәм майданчыклар	билгеләнми	2.7.1; 4.9; 4.9.1; 5.4; 7.1 - 7.4; 12.0
Зиратлар зонасы	- Зиратлар	билгеләнми	12.1
Башка зоналар	- торак пунктларда үзчөчүле яшел үсентеләр; - торак пунктларның башка территорияләре	билгеләнми	9.1; 12.0
Авыл хужалыгы жирләре зонасы	- авыл хужалыгы жирләре; - жәйге лагерьлар, терлекләр өчен утарлар; - авыл хужалыгы жирләре территориясендә күчеш өслекле, япмасыз автомобиль юллары; - кыр юллары	билгеләнми	1.1; 1.19 – 1.20
Урманнар, башка үсемлекләр зонасы	- урманнар; кисүләр; - торак пунктлардан тыш куаклыклар; - күчеш белән капланган, урманнар территориясендә капланмаган автомобиль юллары; урман юллары	билгеләнми	1.17; 10.0
Акваторияләр	- өске су объектлары;	билгеләнми	11.0

зонасы	- сазлыктар		
--------	-------------	--	--

\* Россия Икътисады үсеш министрлығының 2014 елның 1 сентябрдөге 540 номерлы боерыгы белән расланган жир кишәрлекләрен рөхсәт ителгән файдалану төрләре классификаторы нигезендә (Россия Икътисады үсеш министрлығының 2009 елның 4 февралендөге 44 номерлы боерыгы редакциясендә) билгеләнде

2.3. Планлаштырылган объектларны урнаштыруга бәйле рәвештә мондый зоналарны билгеләү таләп ителгән очракта территориядән файдалануның махсус шартлары булган зоналарга характеристика

Планлаштырыла торган объектларны урнаштыру белән бәйле рәвештә урнаштыру таләп ителә торган территорияләре файдалануның махсус шартлары булган зоналар турында белешмәләр 3 таблицада китерелгән.

Таблица 3

Зона исеме	Чыганак исеме	Зона күләме, м
Санитар-саклау зонасы	Агросәнәгать паркы	100
Санитар-саклау зонасы	Мөгезле эре терлек фермалары	100
Санитар-саклау зонасы	Атчылык фермасы	100
Санитар-саклау зонасы	Агротуризм объекты, куркынычның V класслы агросәнәгать комплексы объектларын урнаштыру мөмкинлеге булган	50
Санитар-саклау зонасы	Зират	50
Санитар-саклау зонасы	Йөк причалы	50
Су үткәргеч корылманы санитар саклау зонасының I поясы	Гидротехник корылма (насос станциясе)	15

Территорияне куллануның аерым шартлары булган зоналарның күләме һәм конфигурациясе әлеге зоналар проектларын эшләү белән бәйле рәвештә төгәлләштерелергә мөмкин.

### 3. ТОРАК ПУНКТЛАР ЧИКЛӘРЕ

Түбән Ослан авыл җирлеге Советының 2012 елның 29 декабрдәге 22-119 номерлы, 2015 елның 7 декабрдәге 5-28 номерлы карары редакциясендә расланган Түбән Ослан авыл җирлегенең генераль планы белән торак пунктларның гамәлдәге чикләре билгеләнә.

Воробьевка авылы чиге турында белешмәләр Бердәм дәүләт күчемсез милек реестрында бар. Түбән Ослан авылы чиге турында Бердәм дәүләт күчемсез мөлкәт реестрында мәгълүмат юк.

Әлеге проект нигезләмәләрен гамәлгә ашыру өчен Түбән Ослан авылы һәм Воробьевка авылындагы торак пунктларның чикләрен үзгәртү таләп ителә.

Торак пунктларның гамәлдәге һәм планлаштырыла торган чикләре әлеге проектның график материаллары составындагы торак пунктлар чикләре картасында чагылдырылды.

Торак пунктларның чикләрен үзгәртү күздә тотыла торган территорияләренең участкалары торак пунктларның чикләре картасында һәм 4 таблицادا күрсәтелгән.

4 таблица

Торак пункт	Картада участок номеры	Мәйдан, га
Түбән Ослан авылы	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
Воробьевка авылы	26	-0,289

## ЗАКЛАДКАЛАР

ЖИРЛЕК ИСЕМЕ	ТҮБӘН ОСЛАН
РАЙОН ИСЕМЕ	ЮГАРЫ ОСЛАН
Жирлек исеме	Түбән Ослан
Район исеме	Югары Ослан
Расланган ГП реквизитлары	2012 елның 29 декабрендәге 22-119 номерлы, 2015 елның 7 декабрендәге 5-28 карары редакциясендә