

Индивидуальный предприниматель
Жуков Александр Николаевич

**Чувашская Республика
Батыревский район**

**БОЛЬШЕЧЕМЕНЕВСКОЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ПРОЕКТ
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

КРАТКАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Обозначение: ГП-1/2019

Разработал:

Кадастровый инженер _____ А.Н. Жуков

с. Батырево
Чувашской Республики
2019 год

Содержание

ПРЕДИСЛОВИЕ	4
Общие положения	4
Сведения о разработке и об утверждении Генерального плана и Правил Землепользования и Застройки	5
Цель подготовки Проекта	5
Исходные данные	6
Нормативные правовые акты	6
Картографические материалы.....	7
Иные материалы и источники информации	7
Графическая часть проекта	7
Замечания и комментарии.....	7
1. КРАТКАЯ ИНФОРМАЦИЯ О СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ	8
Местоположение, описание границ, общие сведения о территории	8
Населенные пункты	10
Территориальная структура	10
Объекты социального обслуживания населения	10
Историческая справка	10
2. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ	11
Сведения ЕГРОКН	11
Историко-культурный потенциал	11
Ограничения по использованию земель историко-культурного назначения	11
Использование земельных участков и иных объектов недвижимости	11
Зоны охраны объектов культурного наследия	12
3. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ	13
ООПТ общенационального достояния.....	13
ООПТ регионального и местного значения	13
4. ОПИСАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ, ВНОСИМЫХ В ДЕЙСТВУЮЩИЙ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	13
Изменение № 1. Подготовка карты границ населенных пунктов, входящих в состав поселения.....	13
Изменение № 2. Планируемое изменение границ села Большое Чеменево	14

Кадастровые сведения о земельных участках и землях муниципального образования, планируемых для включения в границы села Большое Чеменево ..	17
Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую.....	17
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	19
Приложение № 1. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения.....	19
Приложение № 2. Карта границ села Большое Чеменево	19
Приложение № 3. Каталог координат точек поворота планируемой границы села Большое Чеменево	19
Приложение № 4. План границ населенного пункта.....	19

Предисловие

Общие положения

Проект внесения изменений в Генеральный план Большечемeneвского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики (далее по тексту – «Проект») подготовлен на основании договора № 110 от 01.07.2019, заключенного между администрацией Большечемeneвского сельского поселения и индивидуальным предпринимателем Жуковым Александром Николаевичем в соответствии с заданием на проектирование (Градостроительное задание № 01 от 01.07.2019).

Генеральный план Большечемeneвского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики (далее по тексту – «Генеральный план»), – градостроительный документ территориального планирования, который являясь пространственным отображением стратегий социально-экономического развития Чувашской Республики и программных документов развития Батыревского муниципального района, формирует перспективы градостроительного развития муниципального образования «Большечемeneвское сельское поселение».

Генеральный план определяет в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и возможности развития территорий поселения, установление или изменение границ населенных пунктов в составе поселения, функциональное зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Генеральный план обеспечивает успешное решение комплексных задач по устойчивому социально-экономическому и пространственному развитию поселения, планировке территорий, соблюдению прав и законных интересов физических и юридических лиц, привлечению инвестиций в развитие Большечемeneвского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики.

Сведения о разработке и об утверждении Генерального плана и Правил Землепользования и Застройки

Генеральный план разработан проектным институтом «Чувашгражданпроект» (г. Чебоксары) в 2007 году, утвержден решением собрания депутатов Большечемeneвского сельского поселения «Об утверждении генерального плана Большечемeneвского сельского поселения и об установлении границ населенных пунктов входящих в состав Большечемeneвского сельского поселения» от 30.10.2008 № 5 (включая приложение № 1 и приложение № 2).

В соответствии с Генеральным планом, ООО «СКИМ» (г. Чебоксары) в 2016 году разработана проектная документация «Правила Землепользования и Застройки», которая утверждена (с учетом текущих изменений) решениями собрания депутатов Большечемeneвского сельского поселения № 1 от 29.12.2016 и № 3 от 18.09.2017.

Цель подготовки Проекта

Настоящий Проект подготовлен исключительно в отношении Карты границ населенных пунктов, входящих в состав Большечемeneвского сельского поселения, в связи с ее актуализацией.

Планируемые изменения в Генеральном плане касаются расширения территориальных границ села Большое Чеменево, с целью дальнейшего использования, включаемых в границы села, земель под индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства для многодетной семьи. Земельный участок с КН 21:08:290204:188 планируется перевести в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 30.09.2015 N 709, от 04.02.2019 N 44 с земли сельскохозяйственного назначения на земли населенного пункта с видами разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства для многодетной семьи, а земельный участок с КН 21:08:000000:3870 для ведения личного подсобного хозяйства в черте населенного пункта.

Проект не затрагивает другие разделы Генерального плана.

Исходные данные

При подготовке Проекта использованы текстовая и графическая части Генерального плана, нижеуказанные нормативные правовые акты и картографические материалы.

Нормативные правовые акты

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 27.06.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2019);
- Федеральный закон Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 . № 793»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная квалификация предприятий, сооружений и иных объектов» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74);
- Закон Чувашской Республики от 24.11.2004 № 37 «Об установлении границ муниципальных образований Чувашской Республики и наделении их статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа» (с изменениями на 16 ноября 2017 года);
- Закон Чувашской Республики от 04.06.2007 № 11 «О регулировании градостроительной деятельности в Чувашской Республике» (с изменениями на 7 мая 2019 года);
- Закон Чувашской Республики от 18.10.2004 № 19 «Об организации местного самоуправления в Чувашской Республике» (с изменениями на 18 февраля 2019 года);
- «Порядок включения земельных участков в границы населенных пунктов. Изменение границ населенных пунктов в порядке утверждения или

изменений генерального плана», утвержденный Минстроем Чувашской Республики (основной порядок действует с 01.01.2013);

- Республиканские нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов и поселений Чувашской Республики», утвержденные постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 07.02.2008 № 21;
- Устав Большечеманевского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики;
- Решение собрания депутатов Большечеманевского сельского поселения «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Большечеманевского сельского поселения Батыревского района Чувашской Республики» от 13.04.2015 г. № 4.

Картографические материалы

- Цифровые топографические планы открытого опубликования в электронном виде, в масштабах 1:10000 и 1:2000, предоставленные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 10.11.2017 г.

Иные материалы и источники информации

- Информация, опубликованная в сети Интернет;
- Другие материалы и информация, имеющиеся в открытых источниках.

Графическая часть проекта

Графическая часть Проекта выполнена в системе координат МСК-21 зона 1, с использованием программного обеспечения «ГТК Планшет» – Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ № 2009611836 от 09.04.2009; серия и номер лицензии: GTC7D87A2DE196AE № 001-000007 от 2008-1-8-73169.

Описание и отображение объектов федерального, регионального и местного значения в графических материалах – на картах, включенных в состав Приложения к Проекту, соответствует Требованиям, установленным приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10.

Замечания и комментарии

При подготовке настоящего документа выявлены две неточности в текстовом и графическом содержании проекта Генерального плана, разработанного проектным институтом «Чувашгражданпроект»:

- Том 2, Часть 1, стр. 11, 2-й абзац сверху – «Большечеманевское поселение находится **в восточной части Батыревского района**, на расстоянии 33 км от районного центра.».
- Том 2, Часть 1, стр. 11, 3-й абзац сверху – «Большечеманевское поселение граничит: ... на юго-западе – **Староайбесинским поселением**; ...».
- Том 2, стр. 3, «Приложения/Схемы территориального планирования/Схема 1./Сводная схема (основной чертёж) генерального плана (Приложение 1 Чертёж 1 М1:10000) – в описании смежных территорий указано – «СТАРОАЙБЕСИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ **БАТЫРЕВСКОГО РАЙОНА**»

В разделе 1 настоящего документа, при описании местоположения территории поселения (см. ниже) эти неточности устранены.

1. Краткая информация о сельском поселении

Местоположение, описание границ, общие сведения о территории

Большечеманевское сельское поселение находится в 28 километрах юго-западнее районного центра – села Батырево Батыревского муниципального района Чувашской Республики, и граничит:

- с северной стороны – с Балабаш-Баишевским сельским поселением;
- с западной стороны – с Бахтигильдинским сельским поселением;
- на юго-западе – со Староайбесинским сельским поселением Алатырского района Чувашской Республики;
- на юге – с Тарханским сельским поселением;
- на юго-востоке и востоке – с Сигачинским сельским поселением;
- на северо-востоке – с Балабаш-Баишевским сельским поселением.

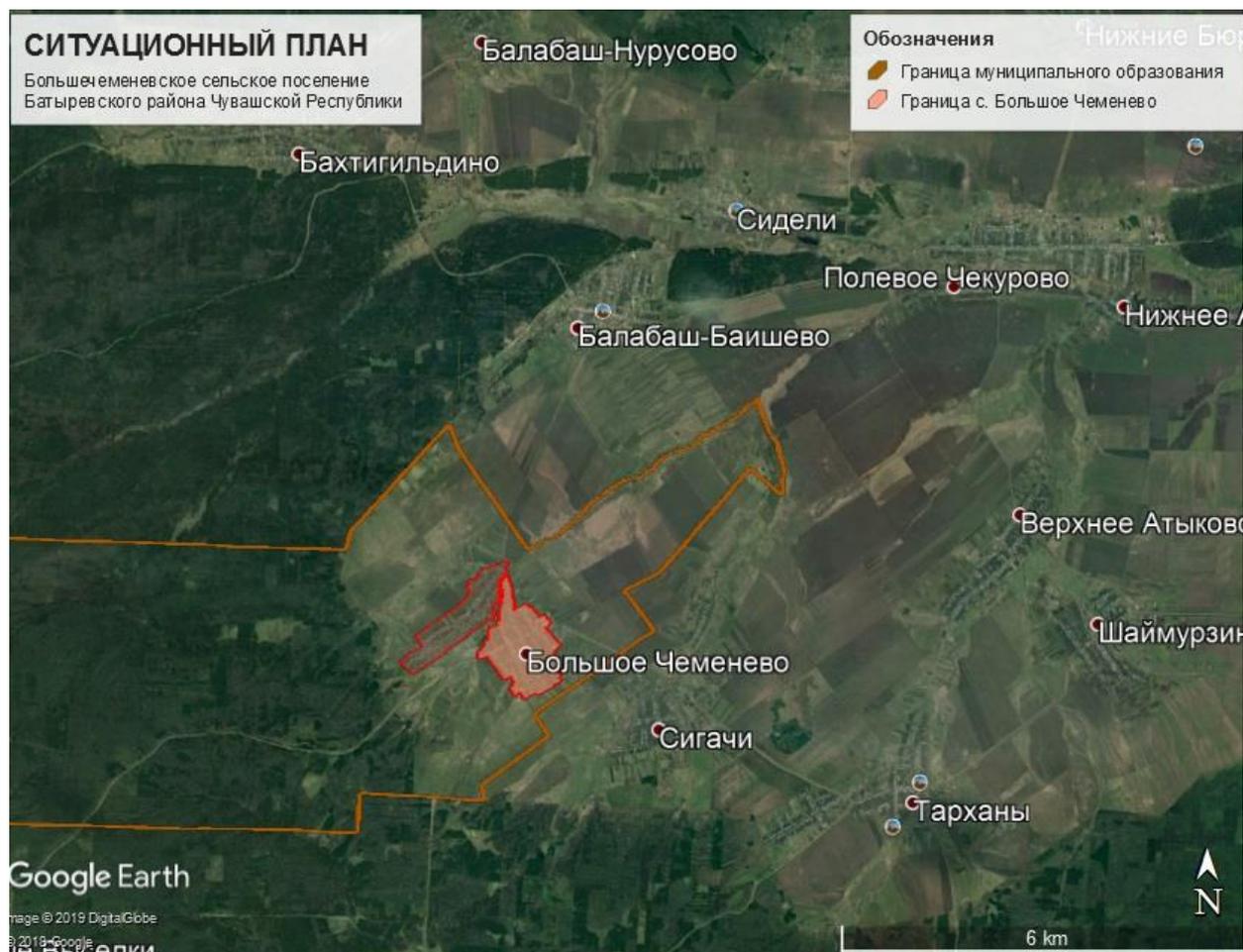


Рис. 1. Ситуационный план

Статус и границы Большечеченевского сельского поселения установлены Законом Чувашской Республики от 24 ноября 2004 года № 37 «Об установлении границ муниципальных образований Чувашской Республики и наделении их статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа».

Территория Большечеченевского сельского поселения занимает 5.7% от площади Батыревского района, на которой проживает 12.9% населения (от общего числа населения Батыревского района).

Экономика имеет аграрную направленность. В настоящее время общая земельная площадь поселения составляет 5132 гектара; в том числе:

- сельхозугодья – 1032 га
- лесные массивы – 3587 га.

Дорожная сеть в границах поселения образована автомобильными дорогами общего пользования: участком республиканской автодороги «Калинино-Батырево-Яльчики» – Большое Чеченево – «Шемурша-Сойгино-Алтышево» и автодорогой местного значения «Чкаловское - Большое Чеченево – Бакашево».

Населенные пункты

Территориальная структура

В состав Большечеменеvского сельского поселения входят два населенных пункта: село Большое Чеменево (площадь земель: 113 га) и деревня Бакашево (площадь земель: 70 га), расположенные по берегам реки Юлум.

Численность населения на 01.01.2016 года составляет 1238 человек.

Населенные пункты электрифицированы, газифицированы и телефонизированы. Водоснабжение осуществляется из шахтных колодцев, централизованная канализация отсутствует.

Объекты социального обслуживания населения

- Большечеменеvская средняя общеобразовательная школа. Открыта как школа грамоты в 1990. Школа с 1937 года – семилетняя, с 1966 – средняя. С 1997 года – школа в новом типовом здании на 306 ученических мест.
- Большечеменеvский ясли сад. Открыт в 1992 году на 90 мест.
- Большечеменеvская сельская врачебная амбулатория.
- Бакашевский сельский Дом культуры.
- Большечеменеvская сельская библиотека. Открыта как изба-читальня в 1930 году. Библиотеке присвоено звание «Библиотека отличной работы ЧР» (1994 год).

Историческая справка

Административный центр поселения – село Большое Чеменево; оно основано в 1607 году. Об обстоятельствах возникновения селения говорится в книге академика В. Д. Димитриева «Чувашские исторические предания» (часть 3, 1988, стр. 62). Из исторических преданий следует, что основатели Большого Чеменева прибыли с Волги — из деревни *Упамсар*, сбежав от гнёта богатеев. В начале было семь дворов, расположенных в местности *Херен рет*. Село появилось в начальный период заселения «дикого поля» одновременно с деревней Балабаш-Баишево и некоторыми другими.

В марте 1607 несколько крестьян деревни Бакашево Чекурской волости Свияжского уезда подали воеводам Я. М. Годунову и В. Б. Сукину челобитную, в которой указывали, что «есть де пашенная земля и сенные покосы на диком поле за засекою на речке *Хиршерме* по обе стороны на *Курукате* по сухой враг, по березовый куст подле чуваш *Сюндюрские* волости, а исстари де та земля и сенные покосы отцов их дедов, а ныне де лежит впусе, в оброк и из ясаку не

отдана никому и не владеют ею *никто*». При таких обстоятельствах возникла деревня Бакашево.

2. Объекты культурного наследия

Сведения ЕГРОКН

Сведения о включении объектов недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Большечеманевского сельского поселения, отсутствуют.

Историко-культурный потенциал

На территории Большечеманевского сельского поселения расположен памятник: Могила коммуниста Ф.И.Тупова, убитого кулаками. На могиле установлен памятник. На данный момент код памятника – не определен.

Ограничения по использованию земель историко-культурного назначения

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые расположены в пределах зон земель историко-культурного назначения, осуществляется в соответствии со статьей 99 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изменение целевого назначения земель историко-культурного назначения, и не соответствующая их целевому назначению деятельность, не допускаются.

Зоны охраны объектов культурного наследия

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Охранный зона – это территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения – органом государственной власти Чувашской Республики по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами Чувашской Республики.

3. Особо охраняемые природные территории

ООПТ общенационального достояния

Согласно Закону Чувашской Республики «Об особо охраняемых территориях и объектах в Чувашской Республике», принятому ГС ЧР 03.04.1996 особо охраняемые природные территории (ООПТ) относятся к объектам общенационального достояния. На территории Большечеманевского сельского поселения такие объекты отсутствуют.

ООПТ регионального и местного значения

Особо охраняемые природные территории, включенные в Перечень особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения по Чувашской Республике, утвержденный приказом Минприроды Чувашии от 15.01.2018 № 18, на территории Большечеманевского сельского поселения отсутствуют.

4. Описание изменений, вносимых в действующий генеральный план

Изменение № 1. Подготовка карты границ населенных пунктов, входящих в состав поселения

Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, в действующей редакции Генерального плана отсутствует.

Карта (Приложение № 1) подготовлена в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и Требованиями, установленными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10. На карте отображены:

- существующая граница сельского поселения (код 601010307);
- существующие границы населенных пунктов (код 601010400);
- проектные границы населенных пунктов (код 601010400).

Изменение № 2. Планируемое изменение границ села Большое Чеменево

В соответствии с частью 2 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации настоящим Проектом вносятся изменения в Генеральный план, касающиеся изменения границы села Большое Чеменево — подготовка карты границ села Большое Чеменево (Приложение № 2).

Планируемое изменение границ села Большое Чеменево вызвано необходимостью территориального развития населенного пункта, с целью дальнейшего использования, включаемых в границы села, земель под индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства многодетным семьям.

В расширяемые границы села включается территория, прилегающая к границе населенного пункта с юго-западной стороны (см. ниже: рис. 2. Схема расположения земельных участков).

В состав этой территории входят земельные участки с кадастровыми номерами 21:08:290204:188, 21:08:000000:3870 и, примыкающая к этим земельным участкам с юго-восточной стороны от них, часть земель, находящихся в муниципальной собственности Большечемeneвского сельского поселения.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов 21:08: 290204 и 21:08:290301.

Общая площадь земель, планируемых для включения в границы населенного пункта, составляет 18850 кв. м.

Существующие территориальные границы населенного пункта отображены на схеме, в целях наглядности, сплошной линией красного цвета. Проектируемый участок расширения границы населенного пункта отображен штрих-пунктирной линией фиолетового цвета. Отображены границы и номера кадастровых кварталов, границы и кадастровые номера земельных участков, подлежащих включению в состав земель населенного пункта.

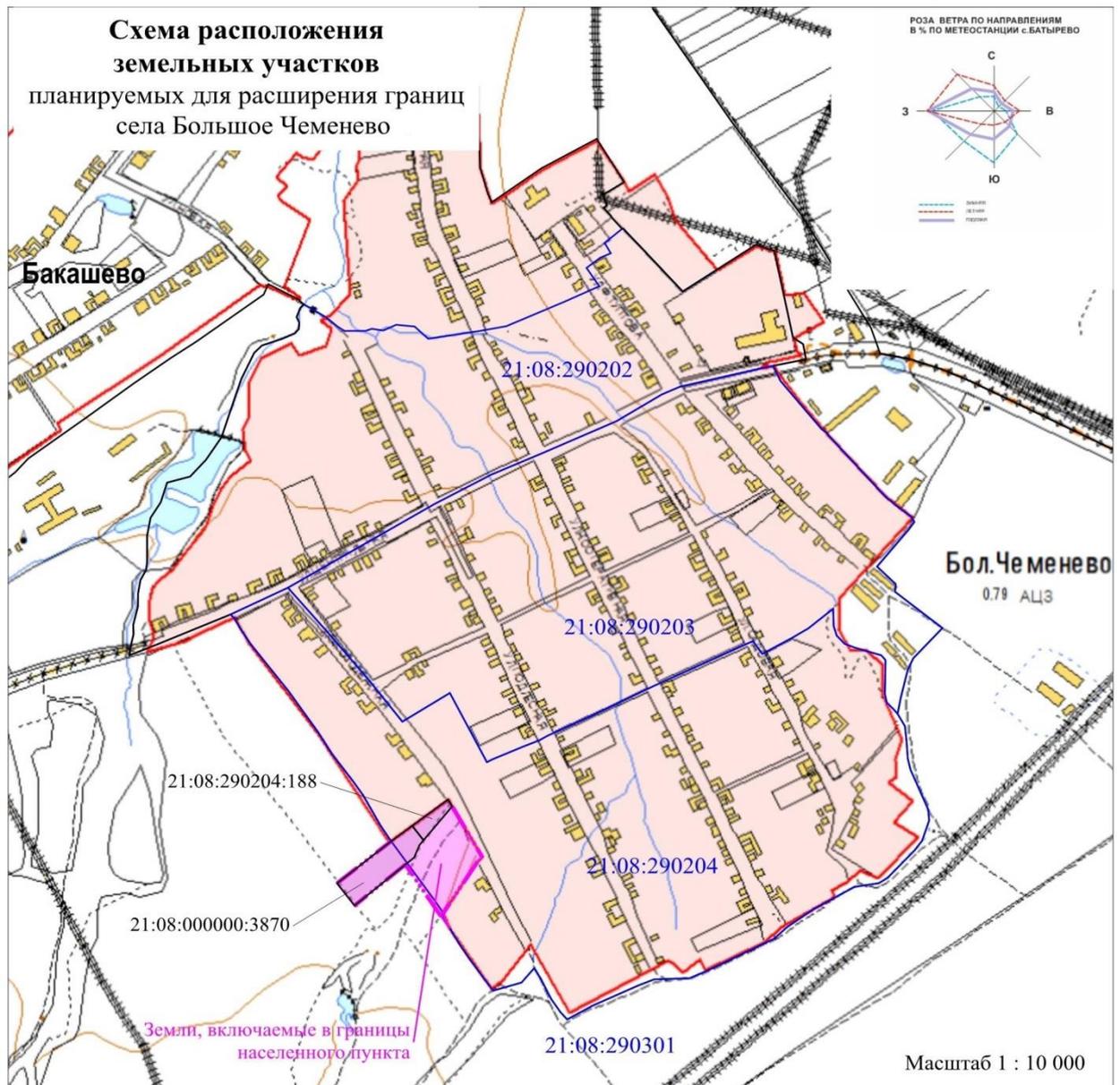


Рис. 2. Схема расположения земельных участков

В соответствии с частью 5.1 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в состав Проекта включены каталог координат (перечень характерных точек границ) и план границ объекта (план планируемой границы села Большое Чеченево) в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости – МСК-21 зона 1 – Приложение № 3 и Приложение № 4.

Определение координат точек поворота планируемой границы населенного пункта выполнено на основании кадастровых планов территорий, выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике: № КУВИ-001/2019-18279601 от 24.07.2019 г. (кадастровый квартал 21:08:290204), № КУВИ-001/2019-18279608 от 24.07.2019 г. (кадастровый квартал 21:08:290301), № КУВИ-001/2019-18280537 от 24.07.2019 г. (кадастровый квартал 21:08:000000).

В каталог координат дополнительно включены геодезические координаты (долгота, широта) характерных точек планируемой границы населенного пункта в системе координат WGS-84. Методы и параметры преобразований координат определяемых точек применены в соответствии с ГОСТ 32453—2017 (Москва, Стандартинформ, 2017).

Кадастровые сведения о земельных участках и землях муниципального образования, планируемых для включения в границы села Большое Чеменево

Таблица 1.

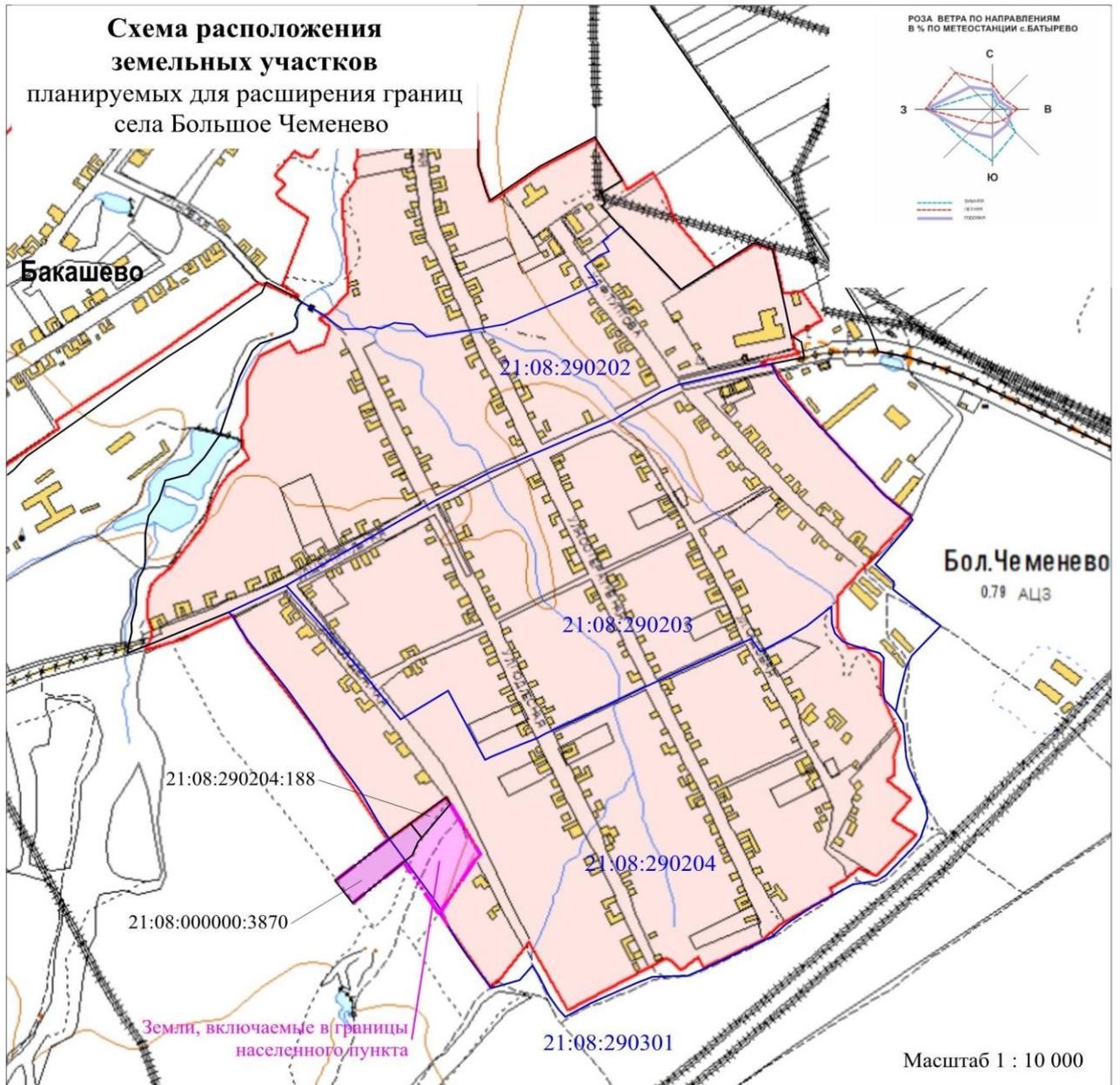
№ п/п	Кадастровый квартал	Кадастровый номер (обозначение) земельного участка	Площадь, кв. м	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	21:08:290204	:188	1500	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения личного подсобного хозяйства
2	21:08:000000	:3870	6520	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения личного подсобного хозяйства
3	21:08:290301	—	10830	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
Итого:			18850		

Информация об установленных сервитутах и иных обременениях земельных участков в границах планируемой территории по сведениям ЕГРН отсутствует.

Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую

Расширение территориальных границ населенного пункта, предусматривает в дальнейшем выполнение процедуры изменения категории земель, видов разрешенного использования земельных участков и земель муниципального образования, которые включаются в границы села Большое Чеменево.

Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую осуществляется в соответствии с федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 21.06.2005 № 152 «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».



ПРИЛОЖЕНИЯ