



АРХИТЕКТУРНАЯ 428005, г.Чебоксары,
МАСТЕРСКАЯ ул.Гражданская, 5, оф. 12
тел. (8352) 22-31-60

m-gorod@mail.ru
www.gorod-ch.ru

**Чувашская Республика
Ибресинский район**

БОЛЬШЕАБАКАСИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

**ПРОЕКТ
внесения изменений
в генеральный план**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ**

Обозначение:
23/2019

Чебоксары, 2019 год

ООО «АМ «Мой город»

**Чувашская Республика
Ибресинский район**

БОЛЬШЕАБАКАСИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

**ПРОЕКТ
внесения изменений
в генеральный план**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ**

Обозначение:
23/2019

Директор

И.Ю.Трофимов

Руководитель группы

Р.К.Рахимов

Разработал

Р.К.Рахимов

Чебоксары, 2019 год

СОСТАВ ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

I. Генеральный план

- 1. Положение о территориальном планировании**
- 2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения**
- 3. Карта функциональных зон поселения**

Приложения:

Копия карты границ населенных пунктов в растровом формате

Копия карты функциональных зон поселения в растровом формате

II. Материалы по обоснованию генерального плана

- 1. Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой
форме**

СОДЕРЖАНИЕ:

Введение	4
Раздел 1. Краткая информация о сельском поселении	
1.1. Общие сведения.....	5
1.2. Демографическая ситуация	7
1.3. Объекты культурного наследия.....	7
1.4. Особо охраняемые природные территории	8
Раздел 2. Проектные решения по внесению изменений в генеральный план	
<i>2.1. Изменение № 1. Подготовка карты границ населенных пунктов, входящих в состав поселения.....</i>	8
<i>2.2. Изменение № 2. Подготовка карты функциональных зон поселения.....</i>	9
<i>2.3. Изменение № 3. Изменение границ деревни Нижние Абакасы</i>	9
<i>2.4. Изменение № 4. Изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799.....</i>	12

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план Большеабакасинского сельского поселения Ибресинского района Чувашской Республики подготовлен на основании договора № 23/2019, заключенного между администрацией Большеабакасинского сельского поселения и ООО «Архитектурная мастерская «Мой город».

Действующий генеральный план Большеабакасинского сельского поселения разработан ГУП ЧР «Проектный институт «Чувашгражданпроект» в 2007 году и утвержден решением собрания депутатов Большеабакасинского сельского поселения от 26 ноября 2008 г. № 28/1.

Целью подготовки проекта внесения изменений в генеральный план является изменение функциональной зоны сельскохозяйственных угодий на зону застройки индивидуальными жилыми домами в границах деревни Нижние Абакасы с последующим изменением категории земель с категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли населенных пунктов».

При подготовке проекта внесения изменений в генеральный план использованы следующие материалы и документы:

1. Сводная схема (основной чертеж) генерального плана Большеабакасинского сельского поселения в масштабе 1:10000;
2. Материалы Схемы территориального планирования Чувашской Республики, утвержденной постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 25.12.2017 № 522;
3. Материалы Схемы территориального планирования Ибресинского района Чувашской Республики;
4. Кадастровые паспорта земельных участков;
5. Нормативные правовые акты:
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
 - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
 - Закон Чувашской Республики от 4 июня 2007 г. № 11 «О регулировании градостроительной деятельности в Чувашской Республике»;

Постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 28.06.2018 № 254 «Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Чувашской Республики до 2035 года»;

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. Новая редакция» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74);

«Порядок включения земельных участков в границы населенных пунктов. Изменение границ населенных пунктов в порядке утверждения или изменения генерального плана», утвержденный Министром Чувашской Республики (основной порядок действует с 01.01.2013).

местные нормативы градостроительного проектирования Большеабакасинского сельского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Большеабакасинского сельского поселения от 28.12.2010 № 4/2.

Графические материалы (карты) подготовлены с использованием компьютерной программы MapInfo на цифровой топографической подоснове, представленной администрацией Ибресинского района, в соответствии с Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10.

Раздел 1. Краткая информация о сельском поселении

1.1. Общие сведения

Большеабакасинское сельское поселение расположено в северной части Ибресинского района и граничит:

- с севера, северо-востока и северо-запада – с Вурнарским районом;
 - с юго-востока, юга и запада - с Ибресинским городским поселением.
- Анклавная территория сельского поселения ограничена:
- с северо-востока и востока – с Канашским районом;
 - с юга – с Климовским сельским поселением;
 - с юго-запада – с Ибресинским городским поселением;
 - с запада и севера – Вурнарским районом.

Большеабакасинское сельское поселение образовано и наделено статусом сельского поселения Законом Чувашской Республики от 24.11.2004 г. № 37 «Об установлении границ муниципальных образований

Чувашской Республики и наделении их статусом городского, сельского поселения, муниципального района и городского округа». Границы территории Большеабакасинского сельского поселения установлены указанным законом Чувашской Республики.

Территорию Большеабакасинского сельского поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения Большеабакасинского сельского поселения, рекреационные земли, земли для развития сельского поселения, независимо от форм собственности и целевого назначения, находящиеся в пределах границ сельского поселения.

В состав территории Большеабакасинского сельского поселения входят деревни Большие Абакасы, Нижние Абакасы, Шибегечи, Шоркасы и пос. Молния, в которых на 1 января 2018 года проживали, по данным Чувашстата, 1263 чел. Связь населенных пунктов сельского поселения с районным и республиканским центрами осуществляется по автомобильной дороге регионального значения Калинино-Батырево-Яльчики и автомобильным дорогам местного значения.

Градостроительное развитие сельского поселения осуществляется на основании генерального плана, разработанного ГУП ЧР «Проектный институт «Чувашгражданпроект» в 2007 году и утвержденного решением собрания депутатов от 26.11.2008 № 28/1. В соответствии с указанным генеральным планом разработаны и утверждены Правила землепользования и застройки.

Из объектов обслуживания населения имеются общеобразовательная школа на 100 мест (используется 60), дошкольное образовательное учреждение на 45 мест, дом культуры и клубы, библиотеки, предприятия торговли, медицинские организации, отделения связи, спортивные сооружения. Все населенные пункты электрифицированы, газифицированы и телефонизированы. Централизованная система водоснабжения отсутствует, забор воды для хозяйственно-бытовых целей осуществляется из шахтных колодцев и индивидуальных скважин. Отсутствует также централизованная система водоотведения.

По территории сельского поселения проходят автомобильная дорога регионального значения 97 ОП РЗ 97К-004 «Калинино-Батырево-Яльчики»,

по юго-восточной границе протекает река Кошлаушка, по северной границе – ее приток р.Потаушка.

Административным центром сельского поселения является деревня Большие Абакасы, которое расположено на расстоянии 106 км от Чебоксар и 10 км от районного центра п.Ибреси. Жители чуваша, до 1866 года государственные крестьяне; занимались земледелием, животноводством, пчеловодством, мукомольным, кузнечным производством, лесопилением, забоем скота и сбытом мяса. В 1889 году открыта школа грамоты, в 1894 году – церковно-приходская школа. В начале XX в. действовали ветряная, две водяные мельницы, кузница. В 1928-1960 гг. функционировала артель «Вильдрень». В 1930 году образован колхоз «Победа». В XIX в.-1927 г. входила в состав Байсубаковской, Кошлоушской, Тойсинской волостей Ядринского уезда, в 1927 г.-1928 гг. и в 1962-1965 гг. в составе Вурнарского района, в 1928-1962 и 1965 г. – в составе Ибресинского района.

1.2. Демографическая ситуация

Таблица № 1

Численность населения Большеабакасинского сельского поселения *)

(по состоянию на 1 января года)

Наименование поселения	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год
1	2	3	4	5	6	7
Большеабакасинское сельское поселение	1441	1421	1380	1277	1277	1263

*) <http://www.gks.ru/dbscripts/munst/munst97/DBInet.cgi>

Как видно из таблицы численность населения в сельском поселении, как и в целом в Ибресинском районе, снижается.

1.3. Объекты культурного наследия

На территории Большеабакасинского сельского поселения объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствуют.

1.4. Особо охраняемые природные территории

На территории Большеабакасинского сельского поселения особо охраняемые природные территории, включенные в Перечень особо охраняемых природных территорий регионального и местного значения по Чувашской Республике, утвержденный приказом Министерства природных ресурсов и экологии Чувашской Республики от 15.01.2018 г., отсутствуют.

Раздел 2. Проектные решения по внесению изменений в генеральный план

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

Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, подготовлена в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в составе действующего генерального плана такая карта отсутствует).

На карте границ населенных пунктов, входящих в состав поселения, отображены:

существующая граница сельского поселения (код объекта 601010307);

существующие границы населенных пунктов (код объектов 601010400);

планируемые границы населенных пунктов (код объектов 601010400).

Все границы на картах отображены в соответствии с их кадастровыми планами и обозначены условными знаками, предусмотренными Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

На карте границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения, также отображены существующие и планируемые земли населенных пунктов (код объекта 702010100).

2.2. Изменение № 2. Подготовка Карты функциональных зон поселения

Карта функциональных зон поселения подготовлена в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в составе действующего генерального плана такая карта отсутствует).

На карте функциональных зон поселения отображены существующие и планируемые функциональные зоны, расположенные как в пределах границ населенных пунктов, так и за их пределами:

зона застройки индивидуальными жилыми домами (код объекта 701010101);

многофункциональная общественно-деловая зона (код объекта 701010301);

зона специализированной общественной застройки (код объекта 701010302);

зона транспортной инфраструктуры (код объекта 701010405);
производственная зона сельскохозяйственных предприятий (код объекта 701010503);

зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (код объекта 701010601);

зона кладбищ (код объекта 701010701);

зона складирования и захоронения отходов (код объекта 701010702).

2.3. Изменение № 3. Изменение границ деревни Нижние Абакасы

Изменяемые границы д.Нижние Абакасы на картах генерального плана отображены по границам земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799.

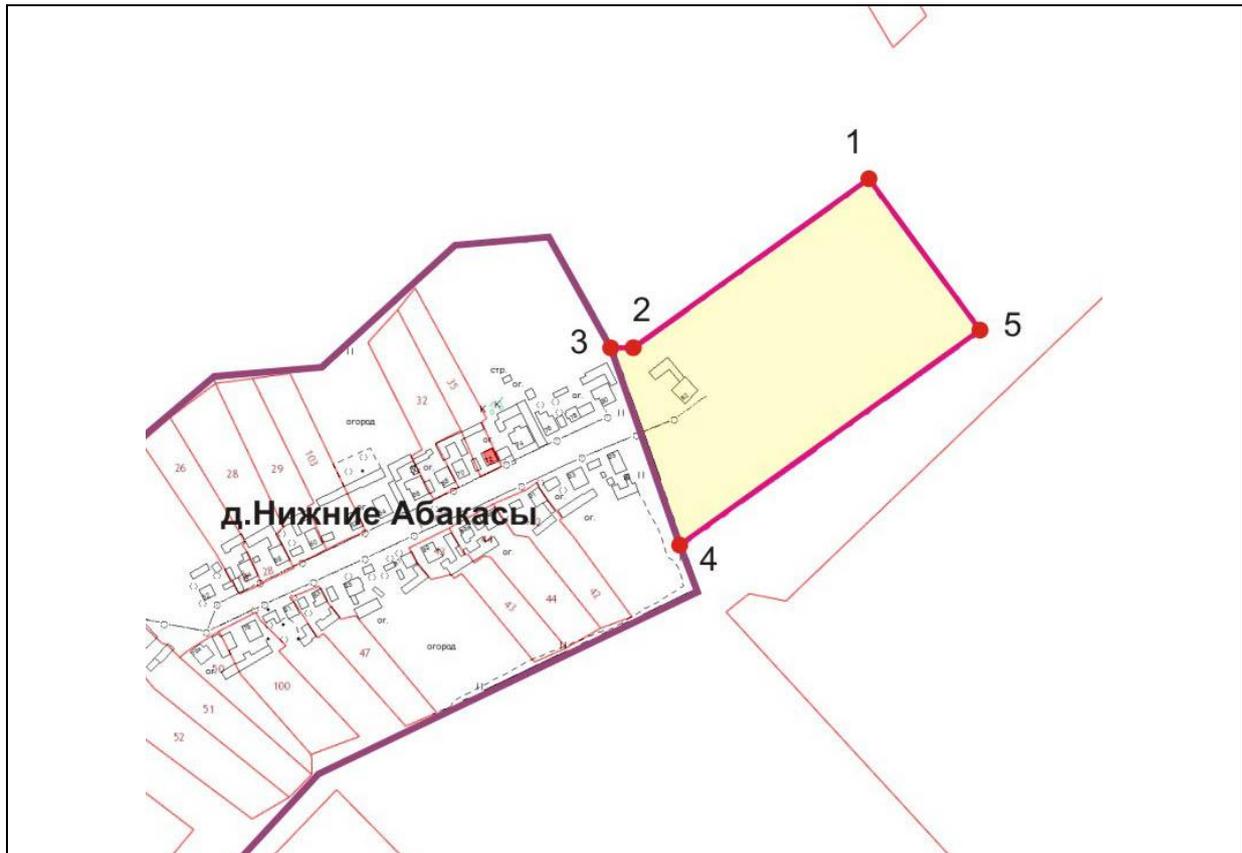


Рис. 1. Границы земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799

Таблица №2

**Перечень координат характерных точек
изменяемой части границ д.Нижние Абакасы
в системе координат МСК 21**

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	328604.36	1221628.38
2	328490.10	1221470.43
3	328489.69	1221453.92
4	328355.44	1221501.08
5	328502.09	1221703.80

Таблица № 3

Перечень земельных участков, которые включаются в границы д.Нижние Абакасы

№№ п.п.	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м	Категория земель	Виды разрешенного использования
1	21:10:000000:6799	29400	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное использование
	Итого:	29400		

Земельные участки, включаемые в границы д.Нижние Абакасы, предполагается использовать в целях градостроительного развития населенного пункта в соответствии с эскизным проектом планировки территории, одобренным на заседании Градостроительного совета Министра Чувашской Республики 20 сентября 2018 г.

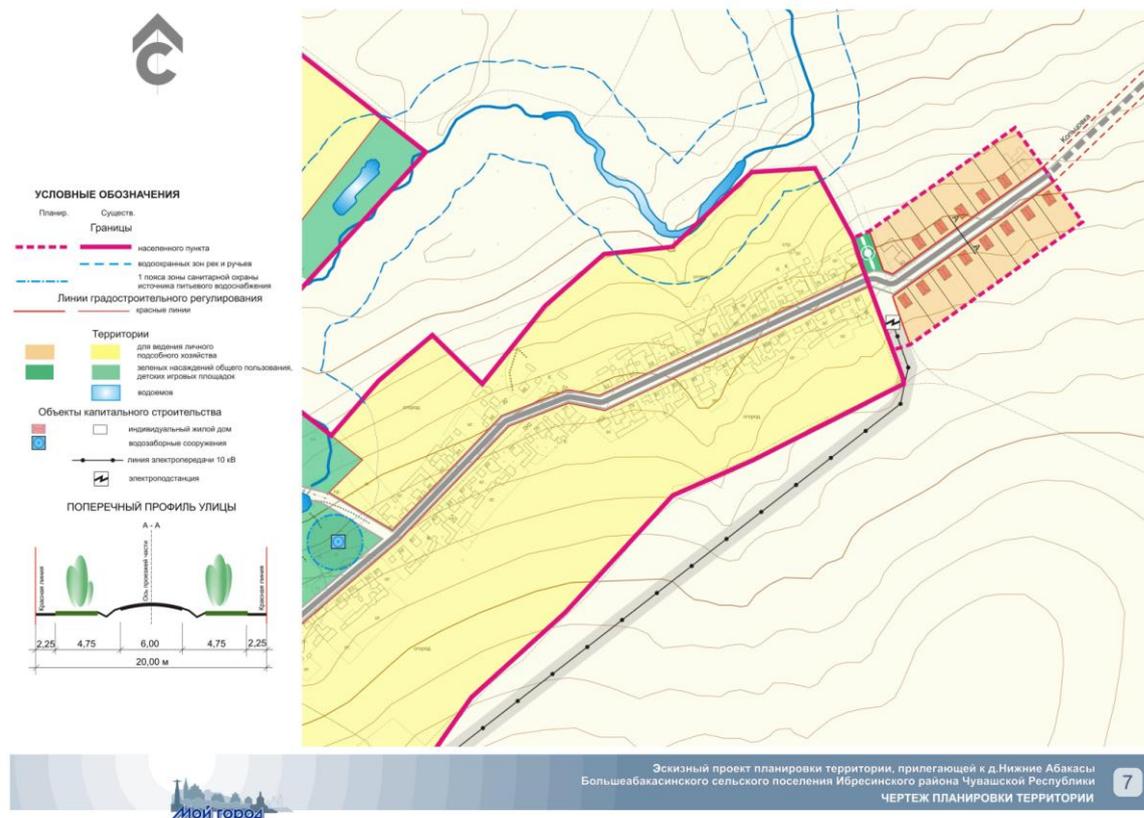


Рис. 2. Эскизный проект планировки территории, прилегающей к д.Нижние Абакасы

2.4. Изменение № 4. Изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799

Настоящим проектом предусматривается изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:10:000000:6799, включаемого в границы д.Нижние Абакасы с зоны сельскохозяйственных угодий (код объекта 701010501) на зону застройки индивидуальными жилыми домами (код объекта 701010101). Данное изменение возможно при условии перевода земельных участков из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли населенных пунктов». Перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую осуществляется в соответствии с федеральным законом № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

В создаваемой функциональной зоне застройки индивидуальными жилыми домами размещение объектов федерального значения и объектов регионального значения не планируется. Из объектов местного значения в указанной зоне на соответствующих земельных участках планируется размещать объекты, допускаемые Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540.

Указанным Классификатором установлены виды разрешенного использования таких земельных участков, приведенные в таблице № 4.

Таблица № 4

Виды разрешенного использования земельного участка, включаемого в границы д.Нижние Абакасы

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) разрешенного вида использования земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещения вспомогательного использования, предназначенных для	2.1

	удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	2.2
Общественное использование объектов капитального строительства	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека	3.0
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности	4.0
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования	12.0