



АРХИТЕКТУРНАЯ
МАСТЕРСКАЯ 428005, г.Чебоксары,
ул.Гражданская, 5, оф. 12
тел. (8352) 22-31-60
m-gorod@mail.ru
www.gorod-ch.ru

**Чувашская Республика
Комсомольский район**

КОМСОМОЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

**ПРОЕКТ
внесения изменений
в генеральный план**

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

Обозначение:
47/2019

Чебоксары, 2019 год

ООО «АМ «Мой город»

**Чувашская Республика
Комсомольский**

КОМСОМОЛЬСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

**ПРОЕКТ
внесения изменений
в генеральный план**

Том 2.

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

Обозначение:
47/2019

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

Положение о территориальном планировании.

Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения
Карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения
Карта функциональных зон поселения

Обязательное приложение к генеральному плану:

Сведения о границах населенных пунктов (в том числе о границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения

II. Материалы по обоснованию генерального плана

Материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме
Материалы по обоснованию генерального плана в виде карт

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	9
Раздел 2. Изменение границ села Комсомольское	9
Раздел 3. Изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:13:090109:535 ...	12

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в генеральный план Комсомольского сельского поселения Комсомольского района Чувашской Республики на основании договора № 51/2018, заключенного между администрацией Комсомольского сельского поселения и ООО «Архитектурная мастерская «Мой город».

Действующий генеральный план Комсомольского сельского поселения разработан ГУП ЧР «Проектный институт «Чувашгражданпроект» в 2007 году и утвержден решением собрания депутатов Комсомольского сельского поселения от 20 ноября 2008 г. № 8/93. В 2011, 2016 и 2019 годах в данный генеральный план были внесены изменения в части изменения границ населенных пунктов и функциональных зон.

Целью подготовки данного проекта является изменение границы села Комсомольское с включением в границы земельного участка с кадастровым номером 21:13:090401:368. Проект внесения изменений в генеральный план подготовлен только в части достижения указанной цели и не затрагивает другие вопросы генерального плана.

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

1. Сводная схема (основной чертеж) генерального плана Комсомольского 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 Комсомольского 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);

местные нормативы градостроительного проектирования Комсомольского сельского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Комсомольского сельского поселения от 22.03.2018 № 1/80.

Графические материалы (карты) подготовлены с использованием компьютерной программы MapInfo на цифровой топографической подоснове, представленной администрацией Комсомольского 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

Комсомольское сельское поселение расположено в северо-западной части Комсомольского района и граничит:

- с севера – с Канашским районом Чувашской Республики;
- с востока – с Александровским сельским поселением;
- с юго-востока – с Кайнлыкским сельским поселением;
- с юга – с Урмаевским сельским поселением;
- с юго-запада – с Сюрбей-Токаевским сельским поселением;
- с северо-запада – с Асановским сельским поселением.

Комсомольское 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 Комсомольского сельского поселения установлены указанным законом Чувашской Республики.

Территорию Комсомольского сельского поселения составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения Комсомольского 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 Комсомольского сельского поселения входят 7 населенных пунктов: село Комсомольское, деревни Байбахтино, Васильевка, Дубовка, Малые Кошелеи, Новое Бикмурзино, Новые Кошелеи с общей численностью населения по состоянию на 1 января 2019 года, по данным Чувашстата, 6167 чел. Площадь земель муниципального образования составляет 9866 га. Большую часть территории сельского поселения занимают леса.

По территории поселения проходят:

автомобильная дорога федерального значения А-151 «Цивильск-Ульяновск», относящаяся к прочим федеральным дорогам и имеющая параметры I, II, III категории. Интенсивность движения на дороге возрастает по мере приближения от границы с Ульяновской областью к Цивильску и колеблется в пределах 7580-16740 приведенных к легковому автомобилю в сутки;

автомобильная дорога регионального значения 97 ОП РЗ 97К-010 «Комсомольское – Яльчики – Буинск», протяженностью 41,26 км, III, IV категорий. Дорога имеет выход на федеральную дорогу «Цивильск – Ульяновск», обеспечивает транспортные связи Чувашской Республики с Республикой Татарстан;

линии электропередачи 110 кВ «Канаш-Батырево» и «Комсомольское-Яльчики», 35 кВ «Комсомольское-Тимерчеево». В северной части сельского поселения протекает река Кубня с притоками Хундурла и Кошелейка.

Административным центром сельского поселения и одноименного муниципального района Чувашской Республики является село Комсомольское (до переименования в 1939 г. – Большие Кошелеи), которое расположено в центральной части поселения на берегу реки Кубня у автомобильной дороги «Цивильск-Ульяновск» в 115 км от Чебоксар. Исторические названия: Кишелеева, Киншелеево, Кушелеево, Кошелеи. Известно с XIX века как поселение русских полоняников. Здесь расположены органы местного самоуправления, представительства и

филиалы государственных органов власти и управления, учреждений и организаций. Из объектов обслуживания населения имеются общеобразовательные школы, дошкольные образовательные учреждения, учреждения здравоохранения, культуры и искусства, спортивные сооружения, предприятия торговли, общественного питания и коммунально-бытового обслуживания.

1.2. Демографическая ситуация

Таблица № 1

Численность населения Комсомольского сельского поселения

По состоянию на 1 января

Наименование поселения	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год
1	2	3	4	5	6	7	8
Комсомольское сельское поселение	6139	6118	6131	6105	6105	6096	6167

Как видно из таблицы численность населения в сельском поселении до 2018 года несколько снижалось, как и в целом в Комсомольском районе, затем стала увеличиваться.

1.3. Объекты культурного наследия

Из объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в с.Комсомольское расположен памятник коммунистам и советским активистам, погибшим во время кулацкого мятежа в 1921 году. На государственную охрану поставлен постановлением Совета Министров Чувашской Республики от 29.10.1993 № 372. Кроме того, в литературных источниках отмечается также наличие на территории сельского поселения ряда объектов культурного наследия, не включенных в Единый государственный реестр: Большекошелеевский (Комсомольский) грунтовый могильник, Большекошелеевский (Комсомольский) курган, Большекошелеевское (Комсомольское) место старого завода, Большекошелеевское (Комсомольское) место старого поселения, Малокошелеевские курганы, Малокошелеевский грунтовый могильник, однако, информация о точном местоположении этих объектов, границах земельных участков и их охранных зонах отсутствует, в связи с

чем отобразить эти сведения на генеральном плане не представляется возможным.

Ограничения по использованию земель историко-культурного назначения

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.

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 культурного наследия.

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.

1.4. Особо охраняемые природные территории

На территории Комсомольского 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. Изменение границ села Комсомольское

В соответствии с настоящим генеральным планом изменению подлежит юго-западная часть границы с.Комсомольское с включением в границы населенного пункта земельного участка с кадастровым номером 21:13:090401:368.

Земельный участок с кадастровым номером 21:13:090401:368 расположен в юго-западной части села Комсомольское. С северной, восточной и западной сторон участок ограничен существующей застройкой села, южной стороны – землями сельскохозяйственного назначения (рис.1).



Рис. 1. Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 21:13:090401:368

Кадастровые сведения о данном земельном участке приводятся в таблице № 2.

Таблица № 2

**Кадастровые сведения о земельном участке
с кадастровым номером 21:13:090401:368**

№ № п.п.	Кадастровый квартал	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенное использование по документу
1	21:13:090401	:368	15985	Земли сельскохозяйственного назначения	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
	Итого:		15985		

Графическое описание местоположения изменяемой части границ с.Комсомольское приведено на рис. 2, перечень координат характерных точек этих границ – в таблице № 3.

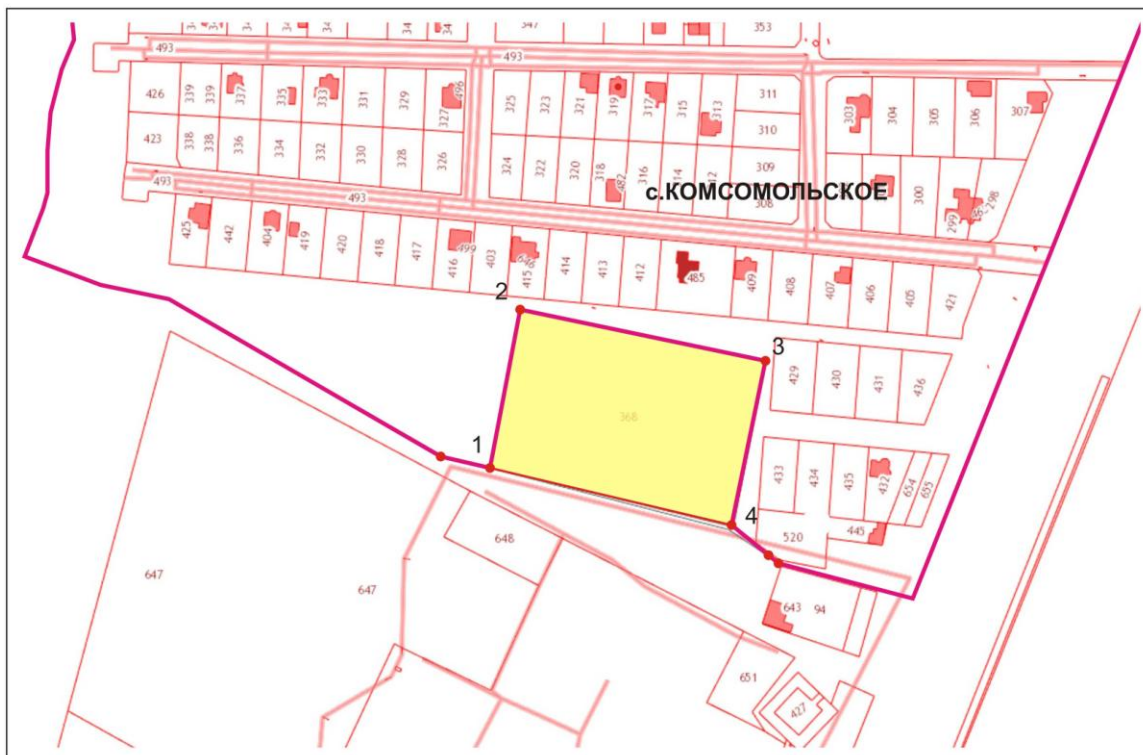


Рис. 2. Графическое описание местоположения изменяемой части границы с.Комсомольское

Таблица № 3

**Перечень координат
характерных точек изменяемой части
границ с.Комсомольское в системе координат МСК 21**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м			
	сохраняемых точек		ликвидируемых точек	
	X	Y	X	Y
1	2	3	4	5
1	310613.15	1248115.69	--	--
2	--	--	310711.21	1248134.85
3	--	--	310679.34	1248287.78
4	310576.31	1248267.16	--	--

Раздел 3. Изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:13:090109:535

Настоящим генеральным планом предусматривается изменение функциональной зоны земельного участка с кадастровым номером 21:13:090109:535, площадью 0,8422 га с зоны сельскохозяйственных угодий (код объекта 701010501) на зону складирования и захоронения отходов (код объекта 701010702).

Данный земельный участок расположен на границе Комсомольского сельского поселения восточнее села Комсомольское рядом с участком с кадастровым номером 21:13:090109:149, который используется для размещения свалки отходов (рис.3).



Рис. 3. Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 21:13:090109:535

В настоящее время рассматриваемый земельный участок является местом несанкционированного размещения отходов производства и потребления.

Кадастровые сведения о данном земельном участке приводятся в таблице № 4.

Таблица № 4

**Кадастровые сведения о земельном участке
с кадастровым номером 21:13:090109:535**

№ № п.п.	Кадастровый квартал	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Категория земель	Разрешенное использование по документу
1	21:13:090109	:535	8422	Земли сельскохозяйственного назначения	сельскохозяйственное использование
	Итого:		8422		

Графическое описание местоположения рассматриваемого земельного участка приведено на рис. 4.

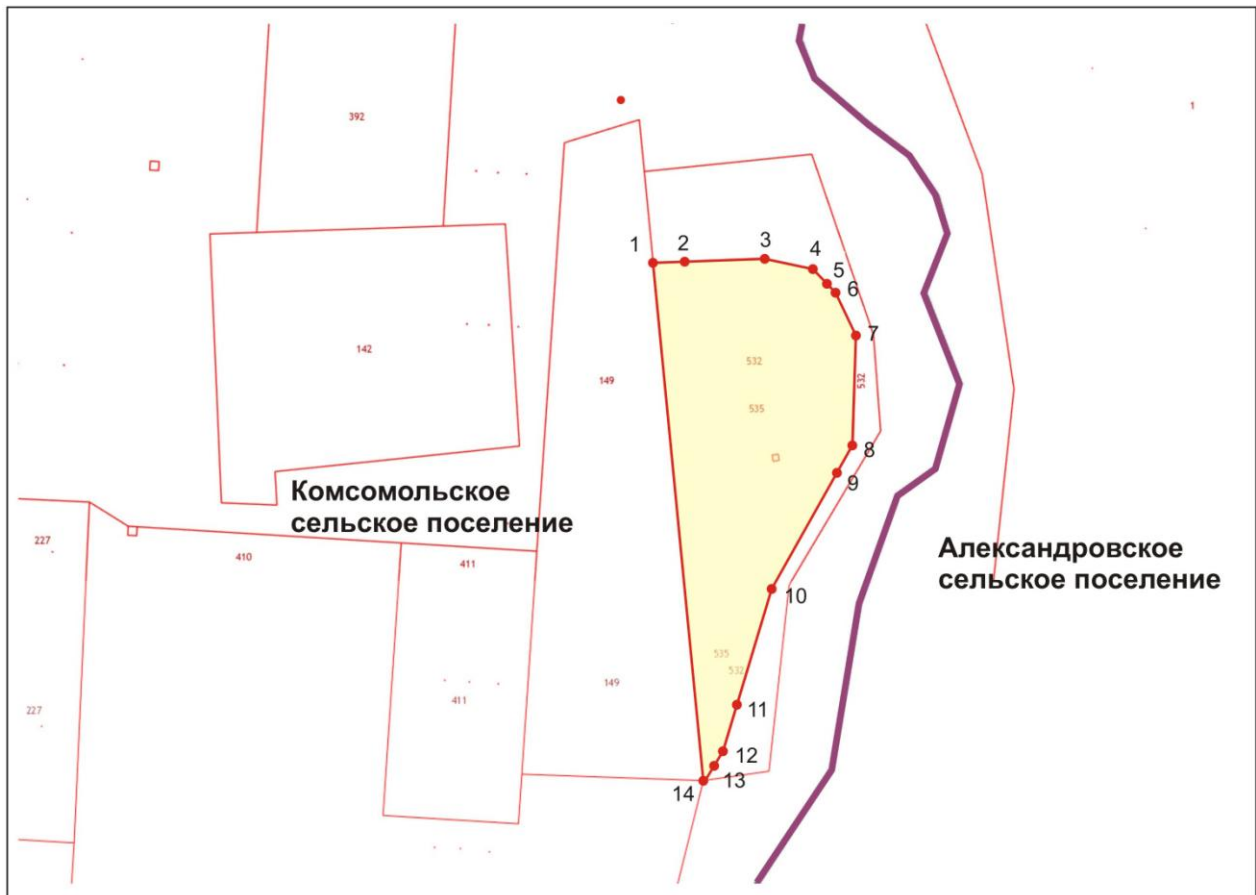


Рис. 4. Графическое описание местоположения земельного участка с кадастровым номером 21:13:090109:535

Таблица № 5

**Перечень координат
характерных точек границ земельного участка
с кадастровым номером 21:13:090109535
в системе координат МСК 21**

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	311322.45	1251007.71
2	311322.81	1251016.60
3	311324.17	1251048.36
4	311320.40	1251065.60
5	311320.18	1251066.65
6	311311.75	1251074.79
7	311295.83	1251082.34
8	311256.49	1251081.26
9	311248.05	1251076.54
10	311203.39	1251051.55
11	311167.69	1251040.85
12	311143.78	1251033.67
13	311133.02	1251026.75
14	311132.94	1251026.19

Генеральным планом планируется ликвидация места несанкционированного размещения отходов путем изменения функциональной зоны с зоны сельскохозяйственных угодий на зону складирования и захоронения отходов с последующим переводом данного земельного участка с категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Перевод земельного участка из одной категории в другую осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и соответствующим Постановлением Кабинета Министров Чувашской Республики от 21.06.2005 № 152.

В дальнейшем свалку отходов, имеющуюся на земельном участке с кадастровым номером 21:13:090109:149, а также место несанкционированного размещения отходов на земельном участке с

кадастровым номером 21:13:090109:535 планируется закрыть и осуществить комплекс работ по их рекультивации, направленных на восстановление народнохозяйственной ценности и продуктивности данных участков и улучшение экологических условий окружающей среды.