**Введение**

Проект «Внесение изменений в Генеральный план сельского поселения Большеустьикинский сельсовет муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан в части перевода земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 02:38:080201:88 площадью 30000 кв.м. в категорию земель промышленности …. и иного специального назначения с целью использования для размещения производственной базы по переработке древесины выполнен на основании Постановления Администрации сельского поселения Большеустьикинский сельсовет муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан №321 от 09.12.19г., задания на разработку проекта.

Главной целью проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения сельского поселения Большеустьикинский сельсовет муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан. Это достигается путем планирования развития территории, включая определение функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Необходимость в разработке проекта внесения изменений в генеральный план возникла в связи с существующим и перспективным градостроительным освоением территории муниципального образования.

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г. с изменениями и дополнениями;

- Земельный Кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.2001г. с изменениями и дополнениями;

- Инструкции о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003);

- Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172-ФЗ;

- Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан» 2008г.;

- действующие стандарты, нормы и правила;

- технические регламенты.

При разработке проекта учитывались основные положения Генерального плана сельского поселения Большеустьикинский сельсовет муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан.

**1. Цели и задачи проекта внесения изменений в Генеральный план**

**сельского поселения Большеустьикинский сельсовет муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан**

Предложения по внесению изменений в Генеральный план сельского поселения Большеустьикинский сельсовет не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.

Целью проекта является внесение изменений в Генеральный план сельского поселения Большеустьикинский сельсовет для перевода планируемых к использованию земельных участков в другую категорию и другую функциональную зону.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 02:38:080201:88 расположен юго-западной части сельского поселения Большеустьикинский сельсовет в северо-западном направлении от д.Сальзигутово за границами населенного пункта на землях сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, в настоящее время участок используется для возделывания сельскохозяйственных культур (пашня). С южной стороны участка проходит автодорога районного значения Сальзигутово-Алегазово.

Согласно заданию на разработку проекта земельный участок с кадастровым номером 02:38:080201:88 площадью 30000 кв.м. планируется перевести из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Функциональное назначение переводимого земельного участка планируется изменить с целью использования для размещения производственной базы по переработке древесины.

Задачами проекта являются:

1. Корректировка планировочной структуры генерального плана сельского поселения Большеустьикинский сельсовет в части перераспределения территорий (зон) земель сельскохозяйственного назначения и территорий (зон) земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

2. Внесение изменений в графические материалы генерального плана сельского поселения Большеустьикинский сельсовет.

3. Внесение изменений в текстовую часть генерального плана сельского поселения Большеустьикинский сельсовет.

**2. Планировочные ограничения развития территории земельного**

**участка, планируемого к переводу в другую категорию:**

Система планировочных ограничений устанавливается на основании требований действующих нормативных документов и является составной частью комплексной оценки территории. К основным зонам регламентированного градостроительного использования территории по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям относятся зоны санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового обслуживания, водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы водных объектов, санитарно-защитные зоны от отдельно расположенных предприятий, групп предприятий и спецобъектов, технические зоны и охранные зоны инженерных сооружений и коммуникаций, санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций, зоны ограничений по условиям рельефа, по условиям недропользования, зоны охраны объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории.

В настоящее время участок с кадастровым номером 02:38:080201:88 используется для возделывания сельскохозяйственных культур (пашня).

С восточной стороны участка проходит автодорога регионального значения Месягутово-Ачит. С южной стороны участка проходит автодорога районного значения Сальзигутово-Алегазово.

Северная часть участка расположена в водоохраной зоне ручья Буртаковка.

В соответствии с установленными регламентами хозяйственной деятельности водоохранных зон в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса Российской Федерации;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

**3. Основные показатели изменения земельного баланса**

**территории сельского поселения Большеустьикинский сельсовет**

**согласно внесению изменений в генеральный план**

| № | Название  н.п. | Площадь участка, га | Перечень земельных участков, из состава которых планируется осуществить перевод земель | Кадастровая  стоимость,  руб/м2 | Форма  собственности | Вид использования (наст.) | Планируемое  использование |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | сельское  поселение | 3,00 | - земли сельскохозяйственного назначения, участок  с кадастровым  номером 02:38:080201:88 | 4,08 | - | для возделывания сельскохозяйственных культур (пашня) | для размещения производственной базы по переработке древесины |

**4. Ведомость изменений в Генеральный план сельского поселения**

**Большеустьикинский сельсовет муниципального района**

**Мечетлинский район Республики Башкортостан**

**4.1. Графическая часть**

На листе ГП-2 (Большеустьикинский сельсовет. Карта планируемого размещения объектов местного значения. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения. Карта функциональных зон. Карта существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи.) в границах земельного участка с кадастровым номером 02:38:080201:88 зона сельскохозяйственного назначения изменена на зону промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, функциональное назначение изменено с целью использования для размещения производственной базы по переработке древесины.

**4.2. Текстовая часть. Том I Общая пояснительная записка. Положения о территориальном планировании.**

4.2.1. Внесены изменения в главу I Перечень мероприятий по территориальному планированию, в пункт 1.2. Функциональное зонирование территории, таблицу 2 «Территориальный баланс сельского поселения Большеустьикинский сельсовет по категориям земель» изложить в следующей редакции:

| № п.п. | Показатели | Единица  измерения | Современное состояние | Расчетный  срок |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Общая площадь земель сельского поселения в административных границах | га | 27307,78 | 27307,78 |
|  | в том числе по категориям: |  |  |  |
| 1 | Земли сельскохозяйственного  назначения | га | 15213,65 | 15218,13 |
| 2 | Земли населенных пунктов | га | 1988,37 | 1887,72 |
| 3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | га | 435,81 | 521,98 |
| 4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов, в т.ч.  - санаторно-курортного назначения  - рекреационного назначения | га | 3351,70  3351,70  - | 3361,70  3351,70  10,00 |
| 5 | Земли лесного фонда | га | 5998,94 | 5998,94 |
| 6 | Земли водного фонда | га | 319,31 | 319,31 |

4.2.2. В Главе VII таблицу «Основные показатели изменения земельного баланса территории сельского поселения Большеустьикинский сельсовет согласно внесению изменений в генеральный план» изложить в следующей редакции:

| № | Название  н.п. | Площадь участка, га | Перечень земельных участков, из состава которых планируется осуществить перевод земель | Кадастровая  стоимость,  руб/м2 | Форма  собственности | Вид использования (наст.) | Планируемое  использование |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | сельское  поселение | 3,00 | - земли сельскохозяйственного назначения, участок  с кадастровым  номером 02:38:080201:88 | 4,08 | - | для возделывания сельскохозяйственных культур (пашня) | для размещения производственной базы по переработке древесины |

4.2.3.В главе VIII Основные технико-экономические показатели в таблице 24 раздел 1 Земельный фонд изложить в следующей редакции:

| № п/п | Показатель | Ед. изм. | Современное  состояние | Расчетный  срок |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Земельный фонд** | | | |
| 1.1. | Всего, в том числе: | га | 27307,78 | 27307,78 |
| Земель сельскохозяйственного  назначения | га | 15213,65 | 15218,13 |
| Земель населенных пунктов | га | 1988,37 | 1887,72 |
| Земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения | га | 435,81 | 521,98 |
| Земель лесного фонда | га | 5998,94 | 5998,94 |
| Земель водного фонда | га | 319,31 | 319,31 |
| Земель особо охраняемых природных территорий | га | 3351,70 | 3361,70 |