**Введение**

Проект «Внесение изменений в Генеральный план с.Большеустьикинское муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан» выполнен на основании Постановления Администрации муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан, договора и задания на разработку проекта.

Главной целью проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения с.Большеустьикинское 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 села возникла в связи с существующим и перспективным градостроительным освоением территории населенного пункта.

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;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан, утвержденные Приказом Государственного комитета РБ по строительству и архитектуре от 01 августа 2016 года № 211;

- действующие стандарты, нормы и правила;

- технические регламенты.

При разработке проекта учитывались основные положения:

- Схемы территориального планирования муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан;

- Генерального плана с.Большеустьикинское муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан;

- Правил землепользования и застройки сельского поселения Большеустьикинский сельсовет муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан.

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

**с.Большеустьикинское муниципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан**

Предложения по внесению изменений в Генеральный план с.Большеустьикинскоене затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.

*Целью данного проекта является внесение изменений в Генеральный план с.Большеустьикинское для перевода планируемых к использованию земельных участков в другую категорию и другую функциональную зону.*

Рассматриваемые части земельных участков с кадастровыми номерами 02:38:080401:25, 02:38:080401:26, 02:38:080401:27 и 02:38:080401:б/н расположены в юго-восточном направлении от границ села Большеустьикинское сельского поселения Большеустьикинский сельсовет на землях сельскохозяйственного назначения.

Согласно заданию на разработку проекта части земельных участков с кадастровыми номерами 02:38:080401:25, 02:38:080401:26, 02:38:080401:27 и 02:38:080401:б/н общей площадью площадью 1052400 м². (105,24 га) планируется перевести из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель населенных пунктов. Функциональное назначение переводимых земельных участков планируется изменить с целью использования под малоэтажное индивидуальное строительство и размещение общественной застройки: проектируемого комплекса школы на 120 учащихся с детским садом на 60 мест и 2-х магазинов ТПС расчетной торговой площадью 185 и 190 м² соответственно.

Задачами проекта являются:

1. Обоснование условий размещения земельных участков с планируемой целью использования в соответствии с соблюдением положений утвержденной градостроительной документации, требований действующей нормативно-правовой базы и технических регламентов градостроительного проектирования.

2. Корректировка планировочной структуры генерального плана с.Большеустьикинское сельского поселения Большеустьикинский сельсовет в части перераспределения территорий (зон) земель сельскохозяйственного назначения и территорий (зон) земель населенных пунктов; выделение границ земельных участков с новым целевым использованием согласно заданию на разработку проекта внесения изменений в генеральный план.

3. Внесение изменений в графические материалы генерального плана с.Большеустьикинское сельского поселения Большеустьикинский сельсовет.

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

**2. Планировочные ограничения развития территории земельных**

**участков, планируемых 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 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 (ООПТ).

Рассматриваемые части земельных участков с кадастровыми номерами 02:38:080401:25 и б/н общей площадью 930600 кв.м. (93,06 га) с северо-восточной стороны попадают в зону акустической вредности автодороги с твердым покрытием Большеустьикинское-Аюпово и в охранную зону ЛЭП, запроектированной вдоль этой автодороги; кроме того, восточная часть земельного участка с кадастровым номером 02:38:080401:25 ограничена санитарно-защитной зоной действующего скотомогильника с биокамерой, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 02:38:080301:599.

**3. Расчет площади земельных участков, переводимых в другую категорию**

**и другую функциональную зону**

| **№** | **Название**  **н.п.** | **Площадь участка,**  **м²** | **Перечень земельных участков, из состава которых планируется осуществить перевод земель** | **Производится перевод земель,**  **м²** | **Не производится перевод земель,**  **м²** | **Основание** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | с.Большеустьикинское сельского  поселения | 1904600  (190,46 га) | - земли сельскохозяйственного назначения, часть кадастрового квартала 02:38:080401:25 | 889600  (88,96 га) | 1015000  (101,50 га) | согласно техзаданию и располо  жению в охранной зоне ЛЭП и зоне акустич. вредности |
| 2 | с.Большеустьикинское сельского  поселения | 24958,0  (2,496 га) | - земли сельскохозяйственного назначения, часть кадастрового квартала 02:38:080401:26 | 18000  (1,80 га) | 6958  (0,696 га) | согласно проектным решениям |
| 3 | с.Большеустьикинское сельского  поселения | 230000  (23,0 га) | - земли сельскохозяйственного назначения, часть кадастрового квартала 02:38:080401:27 | 103800  (10,38 га) | 126200  (12,62 га) | согласно проектным решениям |
| 4 | с.Большеустьикинское сельского  поселения | 89010  (8,901 га) | - земли сельскохозяйственного назначения, часть кадастрового квартала 02:38:080401:б/н | 41000  (4,10 га) | 48010  (4,801 га) | согласно проектным решениям |
|  | Итого: |  |  | **1052400**  (105,24 га) |  |  |

**4. 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 | проектируемая часть с.Больше- устьикинское сельского  поселения | 88,96 | - земли сельскохозяйственного назначения, часть кадастрового квартала 02:38:080401:25 | 3,06 | Собстве-нность не разграничена, единый землепользователь | Для сельскохозяйственного производства (пашни) | для размещения малоэтажной жилой и общественной застройки, спортивной зоны |
| 2 | проектируемая часть с.Больше- устьикинское сельского  поселения | 1,800 | - земли сельскохозяйственного назначения, часть кадастрового квартала 02:38:080401:26 | 3,06 | *-//-* | Для сельскохозяйственного производства | Для размещения парковой зоны |
| 3 | проектируемая часть с.Больше- устьикинское сельского  поселения | 10,38 | - земли сельскохозяйственного назна чения, часть кадастрового квартала 02:38:080401:27 | 3,06 | *-//-* | Для сельскохозяй ственного производства | Для размещения парковой зоны |
| 4 | проектируемая часть с.Больше- устьикинское сельского  поселения | 4,10 | - земли сельскохозяйственного назна чения, часть кадастрового квартала 02:38:080401: | 3,06 | *-//-* | Для сельскохозяй ственного производства | для размещения малоэтажной жилой, общественной застройки и парковой зоны |
|  | Итого: | **105,24** |  |  |  |  |  |

**5. Ведомость изменений в Генеральный план с.Большеустьикинское муни- ципального района Мечетлинский район Республики Башкортостан**

**5.1. Графическая часть**

На листе ГП-3 (Карта существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта и связи. Карта зонирования территории с планируемыми границами функциональных зон и отображением параметров планируемого развития таких зон. Карта существующей и планируемой границы населенного пункта) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 02:38:080401:25, 02:38:080401:26, 02:38:080401:27 и 02:38:080401:б/н на расчетной общей площади **105,24** га зона сельскохозяйственного назначения изменена на зону земель населенных пунктов.

Функциональное назначение изменено с целью использования под малоэтажную жилую застройку с включением 2-х небольших общественных зон (под размещение торговых площадей), одной общественной зоны в центральной части (под размещение детского сада), спортивной зоны и парковой зоны.

**5.2. Текстовая часть. Том I Общая пояснительная записка. Положение о территориальном планировании.**

5.2.1. Внесены изменения в главу I «Перечень мероприятий по территориальному планированию», в раздел 1.3. «Функциональное зонирование территории», подраздел 1.3.1 «Жилая зона» в табл. 3.

5.2.2. В Главе VII Баланс территорий таблицу № Предлагаемое распределение земельного фонда сельского поселения Большеустьикинский сельсовет по категориям земель на расчетный срок (2033 г) исключить.

Основные технико-экономические показатели. Добавить в главу VII таблицу следующего содержания:

***Основные показатели изменения земельного баланса территории сельского***

***поселения Большеустьикинский сельсовет согласно***

***внесению изменений в генеральный план*** *(на расчетный срок 2039 г.)*

| **№** | **Название**  **н.п.** | **Увеличение**  **площади, га** | **Перечень земельных участков, из состава которых планируется осуществить перевод земель** | **Кадастровая**  **стоимость,**  **руб/м2** | **Форма**  **собственности** | **Вид использования (наст.)** | **Планируемое**  **использование** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | с.Большеустьикинское | 105,24 | - земли сельскохозяйственного назначения, части кадастровых кварталов 02:38:080401:25,  02:38:080401:26,  02:38:080401:27, 02:38:080401:б/н: | 3,06 | собстве-нность не разграничена, единый землепользователь | Для сельскохозяй ственного производства | для размещения малоэтажнлй жилой и общественной застройки+спортзоны+парковой зоны |
|  | Итого: | **105,24** |  |  |  |  |  |

5.2.3. В главе VII «Баланс территории и основные технико-экономические показатели» После табл. 19. « Основные технико-экономические показатели» добавить таблицу 20 раздел «Земельный фонд» в следующей редакции:

***Земельный фонд***

*табл.20*

| № п/п | Показатель | Ед. изм. | современное  состояние | Согласно ранее  разраб.  проекта  (1 очер.) | Внесение изменений **(расчет.**  **срок - 2039 г.)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.** | **Земельный фонд** | | | |  |
| 1.1. | Всего, в том числе: | га | 15692,30 | 15692,30 | 15692,30 |
| Земель лесного фонда | га | 4811,37 | 4811,37 | 4811,37 |
| Земель водного фонда | га | 2157,60 | 2157,60 | 2157,60 |
| Земель сельскохозяйственного  назначения | га | 5896,6 | 5896,6 | 5791,36 |
| Земель особо охраняемых природных территорий (ООПТ)\* | га | 142 | 142 | 142 |
| Земель промышленности, энергетики, связи, земли обороны, транспорта, спец.назначения | га | 797,01  (719,29+40,42+37,30) | 797,01 | 797,01 |
| Земель населенных пунктов | га | 1887,72 | 1887,72 | 1992,96 |

\* в состав земель особо охраняемых природных территорий включена территория округа горно-санаторной охраны санатория «Карагай условной площадью 142,0 га.

Кроме того, для сведения добавить таблицу «Территориальный баланс сельского поселения Большеустьикинский сельсовет по категориям земель», изложенную в следующей редакции:

| **№ п.п.** | **Показатели** | **Единица**  **измерения** | **Современ**  **ное состояние на 2013г.** | **(1 очер.) 2033 г.** | **на расчетный срок**  **2039 г.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Общая площадь земель сельского поселения в административных границах | га | 15692,30 | 15692,30 | 15692,30 |
|  | в том числе по категориям: |  |  |  |  |
| 1 | Земель лесного фонда | га | 4811,37 | 4811,37 | 4811,37 |
| 2 | Земель водного фонда | га | 2157,60 | 2157,60 | 2157,60 |
| 3 | Земель сельскохозяйственного  назначения | га | 5896,6 | 5896,6 | 5791,36 |
| 4 | Земель особо охраняемых природных территорий (ООПТ)\* | га | 142 | 142 | 142 |
| 5 | Земель промышленности, энергетики, связи, земли обороны, ранспорта и | га | 797,01 | 797,01 | 797,01 |
| 8 | Земель населенных пунктов | га | 1887,72 | 1887,72 | 1992,96 |

\* в состав земель лесного фонда включена территория округа горно-санаторной охраны санатория «Карагай условной площадью 142,0 га.