**Введение**

Проект «Внесение изменений в Генеральный план сельского поселения Скворчихинский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан» выполнен на основании Постановления Администрации муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан №1478 от 22.07.19г., Протокола заседания комиссии по землепользованию и застройке №96 от 20.09.2019г., технических заданий на разработку проекта.

Главной целью проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения сельского поселения Скворчихинский сельсовет муниципального района Ишимбайский 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.;

-Нормативы градостроительного проектирования МР Ишимбайский район РБ;

- действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты.

При разработке проекта учитывались:

- Схема территориального планирования муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан;

- Генеральный план сельского поселения Скворчихинский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан.

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

**сельского поселения Скворчихинский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан**

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

Цели проекта внесения изменений в Генеральный план сельского поселения Скворчихинский сельсовет:

- перевод планируемых к использованию земельных участков в другую категорию и другую функциональную зону (подпункты 1.1, 1.2);

- изменение границ населенных пунктов (подпункты 1.3, 1.4).

1.1. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 02:28:140701:23 площадью 26113 кв.м. расположен в северо-западной части сельского поселения Скворчихинский сельсовет в юго-западном направлении от д.Алакаево за границами населенного пункта на землях сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для возделывания сельскохозяйственных культур, на участке находится карьер по добыче строительного грунта.

Согласно техническому заданию на разработку проекта земельный участок с кадастровым номером 02:28:140701:23 площадью 26113 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 недропользования (размещение карьера).

1.2. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 02:28:141102:299 площадью 6835 кв.м. расположен в центральной части сельского поселения Скворчихинский сельсовет в южном направлении от с.Скворчиха за границами населенного пункта на землях сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, на участке находится карьер по добыче строительного грунта.

Согласно техническому заданию на разработку проекта земельный участок с кадастровым номером 02:28:141102:299 площадью 6835 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 недропользования (размещение карьера).

1.3. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 02:28:141101:445 площадью 1500 кв.м. в северо-восточном направлении от с.Скворчиха за границами населенного пункта на землях населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства. Перевод земель в другую категорию не требуется.

Согласно техническому заданию на разработку проекта земельный участок с кадастровым номером 02:28:141101:445 площадью 1500 кв.м. планируется включить в границу населенного пункта села Скворчиха.

1.4. Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером 02:28:142002:6 площадью 161206 кв.м. в северо-восточном направлении от д.Яшельтау за границами населенного пункта и частично в границах д.Яшельтау на землях особо охраняемых территорий и объектов, разрешенное использование – для размещения детского оздоровительного лагеря, на участке находится детский оздоровительный лагерь. Площадь части участка, попадающего в границы населенного пункта деревня Яшельтау, составляет 3600 кв.м.

Согласно техническому заданию на разработку проекта планируется изменить границу населенного пункта деревня Яшельтау путем исключения земельного участка с кадастровым номером 02:28:142002:6 в целях устранения пересечения границы населенного пункта с земельным участком.

Задачами проекта являются:

1. Корректировка планировочной структуры генерального плана сельского поселения Скворчихинский 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. Корректировка планировочной структуры генерального плана сельского поселения Скворчихинский сельсовет в части изменения границ населенных пунктов.

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

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

4. В данном проекте внесения изменений в Генеральный план сельского поселения Скворчихинский сельсовет также выполняются работы по устранению пересечений границ населенных пунктов с существующими земельными участками.

**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 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. Расстояние до существующей жилой застройки составляет 790 м.

2.1. На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 02:28:140701:23 площадью 26113 кв.м. размещается карьер по добыче строительного грунта. Согласно п.7.1.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) санитарно-защитная зона карьеров по добыче строительного грунта составляет 100м (IV класс опасности).

2.2. На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 02:28:141102:299 площадью 6835 кв.м. размещается карьер по добыче строительного грунта. Согласно п.7.1.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) санитарно-защитная зона карьеров по добыче строительного грунта составляет 100м (IV класс опасности). Расстояние до существующей жилой застройки составляет 132 м.

**3. Основные показатели изменения земельного баланса**

**территории сельского поселения Скворчихинский сельсовет**

**согласно внесению изменений в генеральный план**

| № | 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 | сельское  поселение | 2,61 | - земли сельскохозяйственного назначения, участок  с кадастровым  номером 02:28:140701:23 | 3,39 | - | карьер по добыче строительного грунта | недропользо-вание (размещение карьера) |
| 2 | сельское  поселение | 0,68 | - земли сельскохозяйственного назначения, участок  с кадастровым  номером 02:28:141102:299 | 1,76 | - | карьер по добыче строительного грунта | недропользо-вание (размещение карьера) |
|  | Всего: | 3,29 |  |  |  |  |  |

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

**Скворчихинский сельсовет муниципального района**

**Ишимбайский район Республики Башкортостан**

**4.1. Графическая часть**

4.1.1. На листе ГП-1 (Карта (схема) положения поселения в структуре сельского совета) в границах земельного участка с кадастровым номером 02:28:140701:23 площадью 26113 кв.м. 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 недропользования (размещение карьера).

4.1.2. На листе ГП-1 (Карта (схема) положения поселения в структуре сельского совета) в границах земельного участка с кадастровым номером 02:28:141102:299 площадью 6835 кв.м. 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 недропользования (размещение карьера).

4.1.3. На листе ГП-3 (Генеральный план с.Скворчиха. Карта зонирования территории с планируемыми границами функциональных зон с выделением I очереди строительства. Карта планируемой границы населенного пункта. Карта границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства. М1:5000) земельный участок с кадастровым номером 02:28:141101:445 площадью 1500 кв.м. включен в границу населенного пункта села Скворчиха.

4.1.4. На листе ГП-4 (Генеральный план с.Скворчиха. Карта инженерной и транспортной инфраструктуры. М1:5000) земельный участок с кадастровым номером 02:28:141101:445 площадью 1500 кв.м. включен в границу населенного пункта села Скворчиха.

4.1.5. На листе ГП-21 (Генеральный план д.Яшельтау. Карта зонирования территории с планируемыми границами функциональных зон с выделением I очереди строительства. Карта планируемой границы населенного пункта. Карта границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства. М1:5000) граница населенного пункта деревня Яшельтау изменена путем исключения земельного участка с кадастровым номером 02:28:142002:6 в целях устранения пересечения границы населенного пункта с земельным участком.

4.1.6. На листе ГП-22 (Генеральный план д.Яшельтау. Карта инженерной и транспортной инфраструктуры. М1:5000) граница населенного пункта деревня Яшельтау изменена путем исключения земельного участка с кадастровым номером 02:28:142002:6 в целях устранения пересечения границы населенного пункта с земельным участком.

4.1.7. Внесены изменения в графическую часть проекта в части устранения пересечений границ населенных пунктов с существующими земельными участками.

**4.2. Текстовая часть. Общая пояснительная записка.**

4.2.1. Внесены изменения в главу III. «Проектное решение», в пункт 3.5. Функциональное зонирование, таблицу 22. «Территориальный баланс сельского поселения по категориям земель» изложить в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п.п.** | **Показатели** | **Единица**  **измерения** | **Современное**  **состояние** | **Расчетный**  **срок**  **(до 2035г.)** |
| 1 | Общая площадь земель сельского посе­ления в административных границах | га | 22052,34 | 22052,34 |
| **в том числе по категориям:** | | | | |
| 2 | Земли лесного фонда | га | 9094,59 | 9094,59 |
| 3 | Земли особо охраняемых территорий  и объектов | га | 1913,15 | 1913,15 |
| 4 | Земли водного фонда | га | 149,5 | 149,5 |
| 5 | Земли сельскохозяйственного  назначения | га | 9997,75 | 9994,46 |
| 6 | Земли промышленности, энергетики, связи, земли обороны и транспорта | га | 14,69 | 17,98 |
| 7 | Земли населенных пунктов | га | 814,7 | 814,7 |
| 8 | Земли специального назначения | га | 13,6 | 13,6 |
| 9 | Земли запаса в сельском поселении | га | 54,36 | 54,36 |

4.2.2. Внесены изменения в главу IX. «Основные технико-экономические показатели», раздел 1 таблицы 28 «Баланс территорий» изложить в следующей редакции:

| **№ п.п.** | **Показатели** | **Единица**  **измерения** | **Современное состояние** | **Расчетный**  **срок на 2035 г.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Территории** | | | |
| 1 | Общая площадь земель сельского  поселения в административных границах | га | 22052,34 | 22052,34 |
|  | в том числе по категориям: |  |  |  |
| 2 | Земель лесного фонда | га | 9094,59 | 9094,59 |
| 3 | Земель особо охраняемых территорий  и объектов | га | 1913,15 | 1913,15 |
| 4 | Земель водного фонда | га | 149,5 | 149,5 |
| 5 | Земель сельскохозяйственного  назначения | га | 9997,75 | 9994,46 |
| 6 | Земель промышленности, энергетики, связи, земли обороны, транспорта | га | 14,69 | 17,98 |
| 7 | Земель населенных пунктов | га | 814,7 | 814,7 |
| 8 | Земель специального назначения | га | 13,6 | 13,6 |
| 9 | Земель запаса в сельском поселении | га | 54,36 | 54,36 |

4.2.3. Внесены изменения в главу IX. «Основные технико-экономические показатели», таблицу 29 «Сведения о землях сельскохозяйственного назначения, которые планируются перевести в иную категорию» изложить в следующей редакции:

| № | 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 | сельское  поселение | 2,61 | - земли сельскохозяйственного назначения, участок  с кадастровым  номером 02:28:140701:23 | 3,39 | - | карьер по добыче строительного грунта | недропользо-вание (размещение карьера) |
| 2 | сельское  поселение | 0,68 | - земли сельскохозяйственного назначения, участок  с кадастровым  номером 02:28:141102:299 | 1,76 | - | карьер по добыче строительного грунта | недропользо-вание (размещение карьера) |
|  | Всего: | 3,29 |  |  |  |  |  |