

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ  
ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН сельского поселения  
Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район  
Республики Башкортостан

ПРИЛОЖЕНИЕ К ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
утвержденный решением Совета МР Ишимбайский район РБ  
№ 28/463 от 29.12.2014г.  
(в текстовой форме)



### Список авторского коллектива:

Директор

Т. Г. Бабушкина

Главный инженер

Л. Д. Кунафина

Инженер

Л. А. Мансурова

Согласовано					

Взам. инв. №	
--------------	--

Подпись и дата	
----------------	--

							3595-19-СП			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
						Стадия	Лист	Листов		
						ГП	1	1		
Инженер		Мансурова				Состав исполнителей			МУП УАиГ по Ишимбайскому району РБ	
Гл. инженер		Кунафина								
Директор		Бабушкина								

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Общие положения	3
Сведения о генеральном плане, в который вносятся изменения	3
Территории сельского поселения, к которым применяются изменения в генеральный план	3
Перечень вносимых изменений в генеральный план	3
Состав документации при внесении изменений в генеральный план	4
Учет действующего законодательства при внесении изменений в генеральный план	5
Отношения к положениям генерального плана, в которые не вносятся изменения	5
Сведения о контракте и разработчике проекта внесения изменений в генеральный план	5
Изменение функционального зонирования территории	6
Информация и параметры территории	6
Организация социальной инфраструктуры	7
Экономический потенциал поселения	7
Транспортная инфраструктура поселения	8
Инженерная инфраструктура поселения	8
Оценка возможного воздействия на окружающую среду	8
Ведомость изменений в генеральный план сельского поселения	
Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан	8
Графическая часть	8
Текстовая часть. Том I Положение о территориальном планировании.	
Общая пояснительная записка.	

Согласовано			
	Изм. № Подл.		
	Подпись и дата		
	Взам. инв. №		

						3595-19-ПЗ		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						ГП	1	1
						МУП УАиГ по Ишимбайскому району РБ		
						Инженер	Мансурова	
Гл. инженер	Кунафина							
Директор	Бабушкина							

## 1. Общие положения

### 1.1. Сведения о генеральном плане, в который вносятся изменения

Внесение изменений в генеральный план подготовлено по отношению к генеральному плану, утвержденному решением Совета МР Ишимбайский район РБ № 28/463 от 29.12.2014г. «Об утверждении генерального плана сельского поселения Верхоторский сельский совет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан».

Доступ к генеральному плану и материалам по его обоснованию обеспечен в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, расположенной по адресу в сети Интернет: <http://fgis.economy.gov.ru>.

### 1.2. Территории сельского поселения, к которым применяются изменения в генеральный план

Внесение изменений в генеральный план выполнено применительно к конкретной территории сельского поселения.

Ко всей остальной территории сельского поселения Верхоторский сельсовет применяются положения по территориальному планированию, установленные в генеральном плане сельского поселения Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан, утвержденному решением Совета МР Ишимбайский район РБ № 28/463 от 29.12.2014г..

### 1.3. Перечень вносимых изменений в генеральный план

Основанием внесения изменений в генеральный план сельского поселения Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан, является постановление администрации муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан № 2476 от 05.12.2019.

Внесение изменений в генеральный план главным образом обусловлено соблюдением прав заинтересованных лиц, установленных в части 3 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в целях наиболее эффективного использования земельных участков и объектов капитального строительства, не допущения снижения стоимости земельных участков и объектов капитального строительства, и реализации прав и законные интересы граждан.

В генеральный план, утвержденный решением Совета МР Ишимбайский район РБ № 28/463 от 29.12.2014г., вносятся следующие изменения:

- Изменение функционального зонирования территории сельского поселения и отображение на картах места добычи недр открытым способом;
- Изменение границ населенных пунктов с целью уменьшения количества пересечений границ населенных пунктов с земельными участками для дальнейшего внесения сведений о границах населенных пунктов в единый государственный реестр недвижимости в рамках распоряжения Правительства Республики Башкортостан от 18 января 2019 года №16-р «Об утверждении плана мероприятий («дорожный карты») по внедрению в Республике Башкортостан целевой модели упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов-

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Изм. № подл.

Подпись и дата.

Взамен инв. №

Российской Федерации» для достижения целевой модели «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» по показателю «доля населенных пунктов Республики Башкортостан»

#### 1.4. Состав документации при внесении изменений в генеральный план

Состав генерального плана с учетом внесенных изменений:

##### 1. Текстовая часть

Том 1. Положение о территориальном планировании. Общая пояснительная записка.

Том 2. Положение о территориальном планировании. Графическая часть:

- Карта (схема) положения поселения в структуре сельского совета. М1:25000

Разработка проекта генерального плана с.Верхотор сельского поселения Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район РБ

- Карта современного использования территорий. Карта (схема) ограничений. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий. Карта комплексной оценки. М1:5000;

- Карта зонирования территории с планируемыми границами функциональных зон с выделением 1 очереди строительства. Карта планируемой границы населенного пункта. Карта границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства. М1:5000;

- Карта инженерной и транспортной инфраструктуры. М1:5000

Разработка проекта генерального плана с.Ромадановка сельского поселения Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район РБ

- Карта современного использования территорий. Карта (схема) ограничений. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий. Карта комплексной оценки. М1:5000;

- Карта зонирования территории с планируемыми границами функциональных зон с выделением 1 очереди строительства. Карта планируемой границы населенного пункта. Карта границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства. М1:5000;

- Карта инженерной и транспортной инфраструктуры. М1:5000

Разработка проекта генерального плана х.Кузнецовский сельского поселения Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район РБ

- Карта современного использования территорий. Карта (схема) ограничений. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий. Карта комплексной оценки. М1:5000;

- Карта зонирования территории с планируемыми границами функциональных зон с выделением 1 очереди строительства. Карта планируемой границы населенного пункта. Карта границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства. М1:5000;

- Карта инженерной и транспортной инфраструктуры. М1:5000

2. Том 3. «Материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план сельского поселения Верхоторский сельский совет муниципального района

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата

Изм. № подл.

Подпись и дата.

Взамен инв. №

Ишимбайский район Республики Башкортостан. Приложение к внесению изменений в генеральный план (в текстовой форме)».

#### 1.5. Учет действующего законодательства при внесении изменений в генеральный план

При подготовке внесения изменений в генеральный план сельского поселения Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан было учтено действующее законодательство о градостроительной деятельности.

При внесении изменений в генеральный план были учтены требования, предусмотренные статьями 9, 18, 23 и 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в части вопросов, которые подлежат обоснованию.

При подготовке внесении изменений в генеральный план учитывались:

- материалы Схемы территориального планирования Республики Башкортостан;
- материалы Схемы территориального планирования муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан;
- местные нормативы градостроительного проектирования.

#### 1.6. Отношения к положениям генерального плана, в которые не вносятся изменения

Положения генерального плана, утвержденного решением Совета МР Ишимбайский район РБ № 28/463 от 29.12.2014г., в которые не вносятся изменения настоящими материалами по обоснованию в текстовой и графической части и представленных в настоящих материалах по обоснованию внесения изменений в генеральный план, применяются без изменений и не требуют дополнительного согласования.

#### 1.7. Сведения о контракте и разработчике проекта внесения изменений в генеральный план

Разработчик проекта внесения изменений в генеральный план МУП Управление архитектуры и градостроительства по Ишимбайскому району Республики Башкортостан. Авторы проекта готовы оперативно ответить на возникающие вопросы по содержанию генерального плана, процедуре их подготовки и утверждения. Для этого просим обращаться по адресу: РБ, г. Ишимбай, ул. Стахановская, д. 67, МУП Управление архитектуры и градостроительства по Ишимбайскому району РБ, тел./факс (34794)6-40-90 либо по адресу электронной почты: [arhitectura@rambler.ru](mailto:arhitectura@rambler.ru).

## 2. Изменение функционального зонирования территории

Изменение генерального плана осуществляется в части изменения функционального зонирования территории в центральной части сельского поселения, а именно земельный участок с кадастровым номером 02:28:050301:85, расположен-

Изм. № подл.	Изм. № подл.
Подпись и дата.	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подпись	Дата	3595-19-ПЗ	Лист

ный на землях сельскохозяйственного назначения переводятся в зону земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения для размещения карьеров по добыче каменно-глиняной и песчано-гравийной смеси.

## 2.1. Информация и параметры территории

Инициатор внесения изменений	Администрация сельского поселения Верхоторский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан
Наименование и ориентировочное месторасположение территории	Участок № 1 Верхоторское. Земельный участок расположен в 1,8 км на север от с.Верхотор.
Кадастровый номер земельного участка	02:28:050301:85
Площадь земельного участка	8184 кв.м
Существующее использование	<b>Категория земель:</b> Земли сельскохозяйственного назначения <b>Разрешенное использование:</b> Для сельскохозяйственного производства
Планируемое использование	<b>Категория земель:</b> <u>Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</u> <b>Разрешенное использование:</b> недропользование
Функциональная зона генерального плана	Земли сельскохозяйственного назначения (луговая растительность)
Функциональная зона изменений генерального плана	Зона производственного использования
Планируемое использование земельного участка	Для размещения карьера (для собственных нужд) по добыче гравийно-песчаного материала

Ив. № подл.	Взамен инв. №
Подпись и дата.	

Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подпись	Дата

3595-19-ПЗ

Лист



<p>Особые условия</p>	<p>1. Карьер по добыче песка строительного в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1200-03 относится к IV классу, санитарно-защитная зона составляет 100 м. Возможность организации имеется.</p> <p>2. Для восстановления земель и сохранения окружающей среды при закрытии карьера необходимо выполнить рекультивацию земель в соответствии с разработанным и утвержденным проектом.</p> <p>В обязательном порядке в проекте должны быть отражены порядок засыпки карьера, восстановление плодородного слоя почвы и последующее вовлечение восстановленных участков в хозяйственное пользование</p>

## 2.2. Организация социальной инфраструктуры

Создание карьера по добыче песка не влечет необходимости создания новых объектов жилищного строительства и социальной инфраструктуры.

## 2.3. Экономический потенциал поселения

Добыча недр открытым способом для собственных нужд является одним из приоритетных направлений экономической деятельности на территории поселения. На территории сельского поселения планируется на первую очередь:

- организация карьера (для собственных нужд) по добыче гравийно-песчаного материала на севере от с.Верхотор.

## 2.4. Транспортная инфраструктура поселения

Для организации вывоза гравийно-песчаного материала используется существующая полевая дорога.

## 2.5. Инженерная инфраструктура поселения

Создание и эксплуатация карьеров не требует создания новых объектов инженерной инфраструктуры.

## 2.6. Оценка возможного воздействия на окружающую среду

Основными видами воздействия на окружающую среду при разработке карьеров являются:

- шумовое воздействие;

Взамен инв. №	Подпись и дата.	Инв. № подл.
---------------	-----------------	--------------

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	

3595-19-ПЗ

Лист

- изменение рельефа территории, гидрогеологических условий площадки строительства и прилегающей территории.

Уровень шумового воздействия не будет превышать допустимый в связи с удаленностью карьера от территорий жилой застройки.

Изменение рельефа территории, гидрогеологических условий площадки строительства и прилегающей территории должно быть восстановлено в процессе реализации проекта рекультивации земель при закрытии карьера.

**Вывод:**

При соблюдении требований нормативных документов и возможности организации санитарно-защитной зоны земельный участок с кадастровым номером 02:28:050301:85 может быть использована под запрашиваемые функции для размещения карьера.

3. Ведомость изменений в генеральный план сельского поселения Верхотровский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан

3.1. Графическая часть

На листе ГП-1 (Карта (схема) положения поселения в структуре сельского совета. М1:25000) в границах земельного участка с кадастровым номером 02:28:050301:85 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 карьера по добыче недр открытым способом для собственных нужд.

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

Внести следующие изменения:

В главе III Проектное решение, в пункте 3.5. Функциональное зонирование, таблицу 22 «Территориальный баланс сельского поселения по категориям земель» изложить в следующей редакции:

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата

Изм. № подл.

Подпись и дата.

Взамен инв. №

3595-19-ПЗ

Лист

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние (на 2014 г.)	Расчетный срок (до 2034г.)
1	Общая площадь земель сельского поселения в административных границах	га	26216,75	26216,75
<b>в том числе по категориям:</b>				
2	Земли лесного фонда	-«-	17081,07	17081,07
3	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-«-	310,79	310,79
4	Земли водного фонда	-«-	44,23	42,86
5	Земли сельскохозяйственного назначения	-«-	8096,96	8081,10
6	Земли промышленности, энергетики, связи, земли обороны и транспорта	-«-	27,63	28,45
7	Земли населенных пунктов	-«-	529,08	542,75
	в т. ч.: жилых зон	га	178,27	199,3
	общественно-деловых зон	га	2,97	4,25
	производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры	га	45,27	50,07
	рекреационных зон	-«-	10,59	116,55
	сельскохозяйственного использования	-«-	134,4	37,36
	Земли иных видов функциональных зон в населённых пунктах	-«-	157,58	136,59
8	Земель специального назначения	га	1,17	1,17
9	Земли запаса в сельском поселении	-«-	125,82	125,82

В главе IX Основные технико-экономические показатели. Баланс территорий в таблице № 28 раздел 1 Территории изложить в следующей редакции:

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2014 г.	Расчетный срок на 2034 г.
<b>1</b>	<b>Территории</b>			
1.1	Общая площадь земель сельского поселения в администр. границах	га	26216,75	26216,75
	в том числе по категориям:			
1	Земель лесного фонда	-«-	17081,07	17081,07
2	Земель водного фонда	-«-	44,23	42,86
3	Земель промышленности, энергетики, связи, земли обороны, транспорта	-«-	27,63	28,45
4	Земли сельскохозяйственного назначения	-«-	8096,96	8081,10
5	Земли в ведении Верховоторского сельсовета:		529,08	542,75
5.1	Земли населенных пунктов, в т.ч.:	-«-		
	<b>с. Верховотор</b>		343,75	342,44
	- жилых зон	га	108,19	114,42

Ив. № подл.	Подпись и дата.	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата

3595-19-ПЗ

Лист

	- общественно-деловых зон	га	2,95	3,57
	- производств. зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	25,57	27,21
	- рекреационных зон	-«-	5,35	82,05
	- земли специального назначения		1,55	1,55
	- сельскохозяйственного использования	-«-	73,04	-
	- иные виды функциональных зон	-«-	127,1	113,64
	<b>с. Ромадановка</b>		135,58	135,52
	- жилых зон	га	43,02	48,63
	- общественно-деловых зон	га	0,02	0,37
	- производств. зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	11,81	12,36
	- рекреационных зон	-«-	3,85	27,85
	- земли специального назначения		-	-
	- сельскохозяйственного использования	-«-	50,95	26,95
	- иные виды функциональных зон	-«-	25,93	18,82
	<b>х. Кузнецовский</b>		49,75	64,79
	- жилых зон	га	27,06	36,25
	- общественно-деловых зон	га	-	0,31
	- производств. зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	7,89	10,5
	- рекреационных зон	-«-	1,39	6,65
	- сельскохозяйственного использования	-«-	10,41	10,41
	- иные виды функциональных зон	-«-	3,00	0,67
6	Земли запаса в сельском поселении		437,78	437,78
<b>2</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения сельского поселения	тыс. чел.	1035	1643
	с. Верхотор	тыс. чел.	827	1121
	с. Ромадановка	тыс. чел.	114	265
	х. Кузнецовский	тыс. чел.	94	257
2.2	Возрастная структура населения:			
	<b>с. Верхотор</b>			
	моложе трудоспособного возраста	тыс. чел/%	0,134	-
	в трудоспособном возрасте	тыс. чел/%	0,458	-
	старше трудоспособного возраста	тыс. чел/%	0,275	-
	<b>с. Ромадановка</b>			
	моложе трудоспособного возраста	тыс. чел/%	0,031	-
	в трудоспособном возрасте	тыс. чел/%	0,038	-
	старше трудоспособного возраста	тыс. чел/%	0,041	-
	<b>х. Кузнецовский</b>			
	моложе трудоспособного возраста	тыс. чел/%	0,006	-
	в трудоспособном возрасте	тыс. чел/%	0,027	-

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата

Изм. № подл.

Подпись и дата.

Взамен инв. №

	старше трудоспособного возраста	тыс. чел/%	0,025	-
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Всего по Верхоторскому сельскому совету:	тыс. м <sup>2</sup>	23596,0	44736
3.2	Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир и домов	м <sup>2</sup> /чел.	22,8	27,23
<b>4</b>	<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания</b>			
	<b>с. Верхотор</b>			
4.1	Помещ. для физик.-озд. занят.	м <sup>2</sup> пл. пола	в школе	89,7
4.2	Помещения досуга*	м <sup>2</sup> пл. пола	в СДК	67,3
4.3	Клубы сельских поселений 0,2-1,0 тыс. чел.	1 место	200	290
4.4	Магазины продовол. (100 м <sup>2</sup> ) и промтоварные (200 м <sup>2</sup> )	м <sup>2</sup> торг. пл.	57,2	336
4.5	Пекарня (1 объект)	м <sup>2</sup> общ. пл.	-	1
4.6	Предпр. обществен. питания	пос. мест	-	30
4.7	Отд. связи на 0,5–6,0 тыс. жит	объект	1	1
4.8	Предпр. бытослуживания	раб. мест	-	5
4.9	Предпр. по стирке и химчистке с от делен. самообслужив.	кг/смену	-/ -	123/ 7,2
4.10	Аптека	м <sup>2</sup> общ. пл.	-	15,7
4.11	Станция скорой помощи	автомоб.	1	1
4.12	Спортзал общего пользов.*	м <sup>2</sup> пл. пола	-	162
4.13	Отделение банка на 0,3-0,5 тыс. чел.	1 объект	-	2
4.14	Пожарное депо	1 пож. авто	1	1
4.15	Кладбище 1,55 га 70% напол.	га	0,465	0,27
4.16	Культовое здание	объект	1	1
	<b>с. Ромадановка</b>			
4.17	Сельский клуб на 0,2-1,0 тыс. чел.	посад. мест	-	70
4.18	Помещения досуга*	м <sup>2</sup> пл. пола	-	15,9
4.19	Помещ. для физик.-озд. занят.	м <sup>2</sup> пл. пола	-	21,2
4.20	Магазины продовол. (100 м <sup>2</sup> ) и промтоварные (200 м <sup>2</sup> )	м <sup>2</sup> торг. пл.	6,0	79,5
4.21	Аптечный киоск	м <sup>2</sup>	-	3,7
4.22	Плоскостные спортсооруж.	га	-	0,24
4.23	Кладбище 1,12 га 65% напол.	га	0,39	0,39
	<b>х. Кузнецовский</b>			
4.24	Сельский клуб на 0,2-1,0 тыс. чел.	посад. мест	-	77
4.25	Помещения досуга*	м <sup>2</sup> пл. пола	-	15,4
4.26	Помещ. для физик.-озд. занят.	м <sup>2</sup> пл. пола	-	20,6
4.27	Магазины продовол. (100 м <sup>2</sup> ) и промтоварные (200 м <sup>2</sup> )	м <sup>2</sup> торг. пл.	-	77
4.28	Аптечный киоск	м <sup>2</sup>	-	3,6
4.29	Мотель на 8 мест с придорожным ка- фе на 30 пос. мест	посад.мест	-	8/30

Инд. № подл.	Подпись и дата.	Взамен инв. №

Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подпись	Дата
------	------	-------	-------	---------	------

3595-19-ПЗ

Лист

4.30	Плоскостные спортооруж.	га	-	0,23
4.31	Кладбище 0,26 га 70% напол.	га	0,078	0,078
<b>5</b>	<b>Внутрипоселковые дороги</b>			
5.1	Общая протяженность	км	17,48	19,34
	с. Верхотор	км	11,94	12,98
	с. Ромадановка	км	2,25	2,65
	х. Кузнецовский	км	2,21	3,71
5.2	Плотность внутрипоселк. дорог	км/ км <sup>2</sup>	0,07	0,07
<b>6</b>	<b>Кладбища</b>			
6.1	Общее количество	га	2,92	сущ. сохран.
	с. Верхотор	-//-	1,55	сущ. сохран.
	с. Ромадановка	-//-	1,12	-//-
	х. Кузнецовский	-//-	0,25	-//-

Инва. № подл.	Взамен инв. №
Подпись и дата.	

Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подпись	Дата
------	------	-------	-------	---------	------

3595-19-ПЗ

Лист