

Муниципальное унитарное предприятие  
Управление архитектуры и градостроительства  
по Ишимбайскому району Республики Башкортостан

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИШЕЕВСКИЙ  
СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ИШИМБАЙСКИЙ РАЙОН  
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**



Ишимбай, 2021 г.

**Муниципальное унитарное предприятие  
Управление архитектуры и градостроительства  
по Ишимбайскому району Республики Башкортостан**

Стахановская ул., д. 67, г. Ишимбай, Республика Башкортостан, 453204  
тел./факс (34794) 6-40-90 E-mail: arhitectura@rambler.ru  
ОКПО 42998828 ОГРН 1020201772997 ИНН 0261000816 КПП 026101001

Заказчик: АО «Сырьевая компания»

№ 3848-21-ГД

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ИШЕЕВСКИЙ  
СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ИШИМБАЙСКИЙ РАЙОН  
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ**

Директор

Т.Г.Бабушкина

Главный инженер

Л.Д.Кунафина

Инженер

Л.А.Мансурова

Ишимбай, 2021 г.

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Общие положения	2
Сведения о генеральном плане, в который вносятся изменения	
Территории сельского поселения, к которым применяются изменения в генеральный план	
Перечень вносимых изменений в генеральный план	
Состав документации при внесении изменений в генеральный план	3
Учет действующего законодательства при внесении изменений в генеральный план	
Отношения к положениям генерального плана, в которые не вносятся изменения	
Сведения о контракте и разработчике проекта внесения изменений в генеральный план	4
Изменение функционального зонирования территории	
Информация и параметры территории	
Организация социальной инфраструктуры	6
Транспортная инфраструктура поселения	
Инженерная инфраструктура поселения	
Оценка возможного воздействия на окружающую среду	
Ведомость изменений в Генеральный план	

Согласовано			

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № Подл.	

						<b>3848-21-ПЗ</b>		
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						ГП	1	1
						МУП УАиГ по Ишимбайскому району РБ		

## 1. Общие положения

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

Проект внесение изменений в Генеральный план сельского поселения Ишеевский сельсовет МР Ишимбайский район РБ (далее Генеральный план) подготовлено по отношению к генеральному плану, утвержденному решением Совета МР Ишимбайский район РБ № 28/465 от 29.12.2014 г. «Об утверждении генерального плана сельского поселения Ишеевский сельский совет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан» (с изменениями от 08.08.2019 г. № 34/433, 28.04.2021 г. №9/126).

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 Ишеевский сельсовет применяются положения по территориальному планированию, установленные в Генеральном плане сельского поселения Ишеевский сельсовет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан, утвержденном решением Совета МР Ишимбайский район РБ № 28/465 от 29.12.2014 г. (с изменениями от 08.08.2019 г. № 34/433, от 28.04.2021 г. № 9/126).

### 1.3. Перечень вносимых изменений в Генеральный план

В соответствии с муниципальным контрактом от № 56 от 28.04.2021 г. заключенным между администрацией сельского поселения Ишеевский сельсовет МР Ишимбайский район РБ и МУП Управлением архитектуры и градостроительства по Ишимбайскому району по РБ разработан проект внесение изменений в Генеральный план сельского поселения Ишеевский сельсовет МР Ишимбайский район РБ на основании:

- постановление администрации МР Ишимбайский район РБ №382-П от 29.03.2021 г.;
- протокол рабочего совещания по вопросам развития туризма в Республике Башкортостан № 5 от 27.07.2021 г.

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.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взамен инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

3848-21-ПЗ

Лист

В Генеральный план вносятся следующие изменения:

- изменение функционального зонирования территории сельского поселения и отображение на карте места для организации открытого склада щебня и размещения объектов придорожного сервиса.

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

Состав генерального плана с учетом внесенных изменений:

##### 1. Текстовая часть

Том 1. «Общая пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта генерального плана».

##### 2. Графическая часть

##### 3. Материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план.

В текстовой форме:

Том 3. «Материалы по обоснованию внесения изменений в генеральный план сельского поселения Ишеевский сельский совет муниципального района Ишимбайский район Республики Башкортостан. Приложение к внесению изменений в генеральный план (в текстовой форме)».

В графической форме:

Карта функциональных зон. М1:25000. Карта планируемого размещения объектов местного значения в области объектов капитального строительства. М 1:25000

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

При подготовке внесения изменений в Генеральный план учтено действующее законодательство о градостроительной деятельности.

При внесении изменений в Генеральный план 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, в которые не вносятся изменения настоящими материалами по обоснованию в текстовой и графической части и представленных в настоящих материалах по обоснованию внесения изменений в

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата

Взамен инв. №

Подпись и дата.

Инв. № подл.

3848-21-ПЗ

Лист

генеральный план, применяются без изменений и не требуют дополнительного согласования.

## 1.7. Сведения о разработчике проекта внесения изменений в Генеральный план

Внесение изменений в Генеральный план подготовлено на основании части 16 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом предложений юридических и физических лиц, в том числе администрации сельского поселения Ишеевский сельсовет МР Ишимбайский район РБ о внесении 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 западной части сельского поселения, а именно:

- земельные участки с кадастровыми номерами 02:28:070901:165, 02:28:070901:172, 02:28:070901:167, 02:28:070901:168 расположенные 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 с целью использования для организации открытого склада щебня;

- части земельного участка с кадастровым номером 02:28:070903:63 (Единое землепользование 02:28:000000:220) площадью 1,5 и 2,0 га, расположенного на землях сельскохозяйственного назначения переводится 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 объектов придорожного сервиса.

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

3848-21-ПЗ

Лист

2.1. Информация и параметры территории

Инициатор внесения изменений	АО «Сырьевая компания»
Кадастровые номера земельных участков	02:28:070901:168; 02:28:070901:167; 02:28:070901:165; 02:28:070901:172
Наименование и ориентировочное месторасположение территории	02:28:070901:168 - Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Ишимбайский, с/с Ишеевский, вблизи д. Октябрь, пастбище №6; 02:28:070901:167 - Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Ишимбайский, с/с Ишеевский, вблизи д. Октябрь, пастбище №5 02:28:070901:165 - Российская Федерация, Республика Башкортостан, р-н Ишимбайский, с/с Ишеевский, вблизи д. Октябрь, пастбище №3 02:28:070901:172 - Российская Федерация, Республика Башкортостан, муниципальный район Ишимбайский район, сельское поселение Ишеевский сельсовет, вблизи д. Октябрь
Площадь земельных участков	43964 кв.м; 34294 кв.м; 132954 кв.м; 4262 кв.м
Существующее использование	<b>Категория земель:</b> Земли сельскохозяйственного назначения <b>Разрешенное использование:</b> Для сельскохозяйственного производства
Планируемое использование	<b>Категория земель:</b> Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения <b>Разрешенное использование:</b> склады
Функциональная зона генерального плана	Земли сельскохозяйственного назначения (луговая растительность)
Функциональная зона изменений генерального плана	Коммунально-складская зона
Планируемое использование земельного участка	Для организации открытого склада щебня
Особые условия	Для восстановления земель и сохранения окружающей среды при закрытии склада необходимо выполнить рекультивацию земель в соответствии с разработанным и

Интв. № подл.	
Подпись и дата.	
Взамен интв. №	

Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подпись	Дата

утвержденным проектом.

В обязательном порядке в проекте должны быть отражены восстановление плодородного слоя почвы и последующее вовлечение восстановленных участков в хозяйственное пользование

## 2.2. Организация социальной инфраструктуры

Размещение открытого склада не влечет необходимости создания новых объектов жилищного строительства и социальной инфраструктуры.

## 2.3. Транспортная инфраструктура поселения

Для организации вывоза материала используется полевая дорога.

## 2.4. Инженерная инфраструктура поселения

Создание и эксплуатация открытого склада не требует создания новых объектов инженерной инфраструктуры.

## 2.5. Оценка возможного воздействия на окружающую среду

Основными видами воздействия на окружающую среду являются:

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

Уровень шумового воздействия не будет превышать допустимый в связи с удаленностью 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 склада.

## 3. Ведомость изменений в Генеральный план

Текстовая часть. Том I «Общая пояснительная записка. Материалы по обоснованию проекта генерального плана»

Внести следующие изменения:

В главе III Проектное решение, в пункте 3.5. Функциональное зонирование, таблицу 28 «Территориальный баланс поселения по категориям земель» изложить в следующей редакции:

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Взамен инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

3848-21-ПЗ

Лист

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние (на 2019 г.)	Расчетный срок (до 2039г.)
1	Общая площадь земель сельского поселения в администр. границах	га	20270,04	20270,04
<b>в том числе по категориям:</b>				
2	Земель лесного фонда	-«-	8852,03	8852,03
3	Земель природоохранного назначения (особо охраняемых территорий)	-«-	3999,0	3999,0
4	Земель водного фонда	-«-	222,01	222,01
5	Земель сельскохоз-го использования	-«-	5901,97	5578,9
6	Земель промышленности, энергетики, связи, земли обороны	-«-	112,85	138,32
7	Земель транспорта	-«-	46,78	47,08
<b>8</b>	<b>Земли населенных пунктов</b>	-«-	<b>1044,75</b>	<b>1372,05</b>
	в т. ч.: жилых зон, из них:	га/%	503,23	675,6
	общественно-деловых зон	га	12,86	24,53
	производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры, зон спец. назначения	га	120,27	168,8
	рекреационных зон	-«-	32,23	273,94
	сельскохозяйственные	-«-	245,46	116,36
	Прочие земли населённых пунктов	-«-	131,4	115,62
9	Земель спец. назначения	га	15,13	15,13
10	Прочих земель в сельском поселении	-«-	75,52	75,52

В главе IX Основные технико-экономические показатели в таблице 42 раздел 1 «Территории» изложить в следующей редакции:

№ п.п.	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2019 г.	Расчетный срок на 2039 год
<b>1</b>	<b>Территории</b>			
1.1	Общая площадь земель сельского поселения в административных границах	га	20270,04	20270,04
	в том числе по категориям:			

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

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

3848-21-ПЗ

Лист

1	Земель лесного фонда	-«-	8852,03	8852,03
2	Земель водного фонда	-«-	222,01	222,01
3	Земель промышленности, энергетики, связи, земли обороны, земли транспорта	-«-	112,85	5578,9
4	Земли сельскохозяйственного использования		5901,97	138,32
5	Земли в ведении Ишимбайского сельсовета:		947,33	1297,36
5.1	Земли населенных пунктов, в т.ч.:	-«-		
	<b>д. Октябрь</b>		22,73	40,61
	- жилых зон	га	14,32	25,83
	- общественно-деловых зон	га	-	1,07
	- производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	4,80	9,60
	- рекреационных зон	-«-	0,76	1,34
	- сельскохозяйственные	-«-	2,14	3,47
	- прочие земли	-«-	0,0	0,37
	<b>с. Янги-Аул</b>		68,27	89,01
	- жилых зон	га	31,85	45,24
	- общественно-деловых зон	га	3,67	7,01
	- производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	8,18	11,94
	- рекреационных зон	-«-	6,16	14,63
	- сельскохозяйственные	-«-	11,6	4,7
	- прочие земли	-«-	6,28	4,96
	<b>д. Урняк</b>		126,52	166,04
	- жилых зон	га	60,12	75,0
	- общественно-деловых зон	га	0,11	2,66
	- производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	10,61	14,29
	- рекреационных зон	-«-	15,39	23,5
	- сельскохозяйственные	-«-	35,0	45,9
	- прочие земли	-«-	4,19	4,49
	<b>д. Карасевка</b>		34,43	60,55
	- жилых зон	га	18,24	31,37
	- общественно-деловых зон	га	0,06	0,37
	- производственных зон, зон	-«-	1,05	3,51

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

Изм.	Кол.	Лист.	№ док.	Подпись	Дата

3848-21-ПЗ

Лист

	инженерной и транспортной инфраструктур			
	- рекреационных зон	-«-	0,57	10,0
	- сельскохозяйственные	-«-	7,77	11,1
	- прочие земли	-«-	5,24	0,2
	<b>д. Канакаево</b>		168,88	216,55
	- жилых зон	га	107,2	146,2
	- общественно-деловых зон	га	2,69	5,06
	- производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	18,63	31,73
	- рекреационных зон	-«-	0,79	28,78
	- сельскохозяйственные	-«-	27,3	4,78
	- прочие земли	-«-	12,27	0,0
	<b>д. Ахмерово</b>	га	286,51	339,98
	- жилых зон	га	126,2	164,9
	- общественно-деловых зон	га	3,82	5,36
	- производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	32,08	43,11
	- рекреационные	-«-	5,26	71,58
	- сельскохозяйственные	-«-	94,8	28,5
	- прочие земли		20,03	22,21
	<b>д. Ишеево</b>	га	262,72	384,62
	- жилых зон	га	145,3	187,06
	- общественно-деловых зон	га	1,8	3,00
	- производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур	-«-	34,12	41,32
	- рекреационные	-«-	3,3	124,11
	- сельскохозяйственные	-«-	66,15	17,08
	- прочие земли		8,7	8,7
6	Прочих земель	-«-	75,52	75,52

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

Изм.	Кол.	Лист.	№ док	Подпись	Дата

3848-21-ПЗ

Лист