ТАТАРСТАН  РЕСПУБЛИКАСЫ АРЧА МУНИЦИПАЛЬ  РАЙОНЫ ИСКЕ ЧҮРИЛЕ АВЫЛ ҖИРЛЕГЕ

 ГЕНЕРАЛЬ ПЛАНЫ

Раслана торган кисәк

***1 том***

*Территориаль планлаштыру турында нигезләмәләр*

*2020 ел*

**ЭЧТӘЛЕК**

[Проектның составы 3](#_Toc256000000)

[1. Кереш 4](#_Toc256000001)

[1.1. Генераль планның максатлары һәм бурычлары 4](#_Toc256000002)

[2. ТЕРРИТОРИТОРИАЛЬ планлаштыру турында фикерләр 5](#_Toc256000003)

[2.1. җирлекнең җирле әһәмияттә, муниципаль районның җирле әһәмияттә, региональ әһәмияттә, федераль әһәмияттә урнаштырыла торган объектларның төрләре, билгеләнеше һәм исемнәре, аларның төп характеристикалары һәм урнашу урыны турында белешмәләр 5](#_Toc256000004)

[2.2. Функциональ зоналар 8](#_Toc256000005)

[2.3. Планлаштырылган объектларны урнаштыруга бәйле рәвештә мондый зоналарны билгеләү таләп ителгән очракта, территориядән файдалануның махсус шартлары булган зоналарга характеристика 10](#_Toc256000006)

[3. Торак пунктларның чикләре 11](#_Toc256000007)

Проектның составы

Татарстан Республикасы Арча муниципаль районы Иске Чүриле авыл җирлегенең генераль планы түбәндәгечә төзелгән:

**Раслана торган кисәк**

Текстлы материаллар:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  | **Атамасы** | **Том** |
| 1 | Территориаль планлаштыру турындагы нигезләмәләр | 1 |

График материаллар:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Атамасы** | **Том** | **Масштабы** |
| 1 | Җирлекнең җирле әһәмияттәге объектларының планлаштырыла торган урнаштыру картасы | 2 | 1:10 000 |
| 2 | Җирлекнең функциональ зоналары картасы | 2 | 1:10 000 |
| 3 | Торак пунктлар чикләре картасы | 2 | 1:10 000 |

**Кушымта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  | **Атамасы** | **Том** |
| 1 | Торак пунктлар чикләре турында белешмәләр | - |

**Генераль планны нигезләү материаллары**

Текстлы материаллар:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  | **Атамасы** | **Том** |
| 1 | Аңлатма язуы | 3 |

График материаллар:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Атамасы** | **Том** | **Масштабы** |
| 1 | Җирлек территориясеннән хәзерге вакытта файдалану картасы | 4 | 1:10 000 |
| 2 | Территориядән файдалануның махсус шартлары булган зоналар чикләре картасы (хәзерге халәт) | 4 | 1:10 000 |
| 3 | Территориядән файдалануның махсус шартлары булган зоналар чикләре картасы (проект тәкъдиме) | 4 | 1:10 000 |

# 1. Кереш

Проектның заказчысы - Татарстан Республикасы Арча муниципаль районы Иске Чүриле авыл җирлеге башкарма комитеты.

Проектны эшләүче - "Максима" җаваплылыгы чикләнгән җәмгыяте.

Проект 2040 елга кадәрге исәп-хисап срогына әзерләнде, гамәлгә ашыру этаплары каралмаган.

1.1. Генераль планның максатлары һәм бурычлары

1. Генераль планны эшләүнең төп максатлары:
2. - җирлекнең шәһәр төзелешен үстерүнең юнәлешен билгеләү һәм тәэмин итү;
3. - җирлекне җирле дәрәҗәдәге шәһәр төзелеше документлары белән тәэмин итү.

Проектның бурычлары:

1. - авыл җирлеге территориясен комплекслы бәяләү;
2. - торак пунктларның чикләрен билгеләү;
3. - җирлек территориясен функциональ зоналарга бүлү, функциональ зоналарның параметрларын билгеләү;
4. - торак төзелеше мөмкин булган территорияләрне билгеләү;
5. - җитештерү функциясен үстерү өчен территорияләр билгеләү;
6. - транспорт инфраструктурасын үстерү;
7. -туризмны һәм рекреацияне үстерү;
8. - халыкка хезмәт күрсәтү өлкәсен үстерү.
9. Генераль планның проект карарлары Иске Чүриле авыл җирлегенең һәм Арча муниципаль районының социаль-икътисадый үсеш планнарын формалаштыру яки төзәтмәләр кертү, җирдән файдалану һәм төзелеш алып бару кагыйдәләрен әзерләү, территорияне планлаштыру өчен нигез булып тора.

2. ТЕРРИТОРИТОРИАЛЬ планлаштыру турында фикерләр

2.1. Җирлекнең җирле әһәмияттә, муниципаль районның җирле әһәмияттә, региональ әһәмияттә, федераль әһәмияттә урнаштырыла торган объектларының төрләре, билгеләнеше һәм исемнәре, аларның төп характеристикалары һәм урнашу урыны турында белешмәләр

1 нче таблица

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Төре** | **Билгеләнеше һәм исеме** | **Төп характеристикалары** | **Урнашкан урыны** | **Функциональ зонасы** |
| **Җирлекнең җирле әһәмияттәге объектлары** |
| 1 | спорт объекты | Спорт залы | проект куәте - идән мәйданы 288 кв. м | Иске Чүриле авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 2 | спорт объекты | Спорт залы | проект куәте - идән мәйданы 288 кв. м | Венета авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 3 | спорт корылмасы | Яссы корылмалар | проект куәте - 1326 кв. м | Иске Чүриле авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 4 | спорт корылмасы | Яссы корылмалар | проект куәте - 800 кв. м | Ашабаш ав. | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 5 | спорт корылмасы | Яссы корылмалар | проект куәте - 526 кв. м | Венета авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 6 | сөтле мөгезле эре терлек үрчетү буенча предприятие | Мөгезле эре терлек фермасы | проект куәте - 1000 баш | Иске Чүриледән төньяктарак | авыл хуҗалыгы предприятиеләренең һәм авыл хуҗалыгын тәэмин итү объектларының җитештерү зонасы |
| 7 | сөтле мөгезле эре терлек үрчетү предприятиесе | Мөгезле эре терлек фермасы | проект куәте - 1200 баш | Иске Чүриледән төньяк-көнчыгышка | авыл хуҗалыгы предприятиеләренең һәм авыл хуҗалыгын тәэмин итү объектларының җитештерү зонасы |
| **Муниципаль районның җирле әһәмияттәге объектлары** |
| 8 | өстәмә белем бирүне оештыру | Өстәмә белем бирү учреждениеләре | проект куәте - 100 урын | Иске Чүриле авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 9 | өстәмә белем бирүне оештыру | Өстәмә белем бирү учреждениеләре | проект куәте - 30 урын | Ашабаш авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 10 | өстәмә белем бирүне оештыру | Өстәмә белем бирү учреждениеләре | проект куәте - 20 урын | Венета авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 11 | коммуналь-көнкүреш хезмәте күрсәтү объекты һәм хосусый хезмәтләр күрсәтү | Көнкүреш хезмәте күрсәтү предприятиесе | проект куәте - 8 эш урыны | Иске Чүриле авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 12 | ял һәм туризм объектлары | "Чүриле авылы" ачык һавада музей | - | Иске Чүриле авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 13 | ял һәм туризм объектлары | "Рус этнографик авылы" этнографик комплексы | - | Венета авылы | иҗтимагый-эшлекле зона |
| 14 | Каты өслекле автомобиль юллары | "Михайловка - Лесной" автомобиль юлы | өслеге - асфальт-бетон; категориясе - IV; озынлыгы - 3787 м | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 15 | Каты өслекле автомобиль юллары | "Красная Горка авылына килү" автомобиль юлы | өслеге - асфальт-бетон; категориясе - IV; озынлыгы - 338 м | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 16 | күпер төзелеше | "Красная Горка авылына килү юлы" автомобиль юлындагы инеш аша автомобиль күпере | - | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| **Региональ (республика) әһәмияттәге объектлар** |
| 17 | каты өслекле транзит автомобиль юллары | "Казан - Малмыж" дублер тизйөрешле автомобиль юлы | өслеге - асфальт-бетон; категориясе - I; озынлыгы - 6504 м | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 18 | Каты өслекле автомобиль юллары | "Венета - Ермоловка" автомобиль юлы | өслеге- асфальт-бетон; категориясе - IV; озынлыгы - 940 м | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 19 | Каты өслекле автомобиль юллары | "Михайловка - Венета" автомобиль юлы | өслеге - асфальт-бетон; категориясе - IV; озынлыгы - 2523 м | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 20 | күпер төзелеше | "Казан - Малмыж" дублер тизйөрешле автомобиль юлында инеш аша автомобиль күпере | - | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 21 | күпер төзелеше | "Казан - Малмыж" дублер тизйөрешле автомобиль юлында инеш аша автомобиль күпере | - | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 22 | күпер төзелеше | "Казан - Малмыж" дублер тизйөрешле автомобиль юлында инеш аша автомобиль күпере | - | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 23 | күпер төзелеше | "Казан - Малмыж" дублер тизйөрешле автомобиль юлында инеш аша автомобиль күпере | - | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 24 | төрле дәрәҗәләрдәге транспорт чишелеше | "Казан - Малмыж" - Штерә" һәм "Казан - Малмыж" тизйөрешле автомобиль юлы киселешендәге төрле дәрәҗәләрдәге транспорт чишелеше | - | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 25 | күпер төзелеше | "Венета - Ермоловка" автомобиль юлында инеш аша автомобиль күпере | - | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| 26 | күпер төзелеше | "Михайловка - Венета" автомобиль юлында инеш аша автомобиль күпере | - | җирлек территориясе | транспорт инфраструктурасы зонасы |
| **Федераль әһәмияттәге объектлар** |
| Объектларны урнаштыру планлаштырылмый |

2.2. Функциональ зоналар

2 нче таблица

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. **Зона исеме**
 | 1. **Зонаның функциональ билгеләнеше**
 | 1. **Зонаның параметрлары**
 | 1. **Зонада җир кишәрлекләреннән рөхсәт ителгән файдалану төрләренең кодлары \***
 |
| Шәхси торак йортлар салу зонасы | - шәхси торак төзелеше;1. - зур булмаган территорияләрне биләп торучы һәм торак төзелеше территориясендә урнашкан социаль, иҗтимагый һәм эшлекле билгеләнештәге инженерлык инфраструктурасы объектлары
 | 1. Төп төзелештәге катларның иң чик саны: 3 (мансарданы да кертеп); төзелеш коэффициенты: 0,3 кә кадәр
 | 1. 2.1; 2.2; 2.3; 2.7; 2.7.1; 12.0
 |
| Иҗтимагый-эшлекле зона | 1. мәдәният, мәгариф, спорт, сәламәтлек саклау, социаль тәэминат, сәүдә, җәмәгать туклануы, көнкүреш һәм кунакханә хезмәте күрсәтү объектлары; административ, фәнни-тикшеренү учреждениеләре; дини биналар
 | 1. Төп төзелештәге катларның иң чик саны: 5 (мансарданы да кертеп); төп төзелешнең иң чик биеклеге: 20 м; төзелеш коэффициенты: 1 гә кадәр
 | 1. 2.7; 2.7.1; 3.0; 4.0; 5.1; 12.0 - 12.1
 |
| Гражданнарның коммерциячел булмаган бакчачылык һәм яшелчәчелек берләшмәләре зонасы | 1. - бакчалар;
2. - яшелчә бакчалары
 | 1. Төп төзелештәге катларның иң чик саны: 3 (мансарданы да кертеп); төп төзелешнең иң чик биеклеге: 10 м
 | 1. 2.7.1; 13.0; 13.1 - 13.2
 |
| Сәнәгать предприятиеләренең җитештерү зонасы | 1. - IV һәм V куркыныч класслы сәнәгать җитештерү объектлары;
2. - санитар-яклау зонасы проектын эшләгәндә һәм җитештергәндә алдынгы технологик карарлардан файдалану шарты белән, башка куркыныч класслы сәнәгать җитештерүе объектлары
 | 1. төзелеш коэффициенты: 0,8 кадәр
 | 1. 6.1 - 6.6; 6.9; 6.11; 10.1
 |
| 1. - Файдалы казылмалар чыгару объектлары
 | 1. билгеләнми
 |
| Авыл хуҗалыгы предприятиеләренең һәм авыл хуҗалыгын тәэмин итү объектларының җитештерү зонасы | 1. - IV һәм V куркыныч класслы авыл хуҗалыгы җитештерү объектлары;
2. - санитар-яклау зонасы проектын эшләгәндә һәм җитештергәндә алдынгы технологик карарлардан файдалану шартларында, башка класслы авыл хуҗалыгы җитештерү объектлары
 | 1. төзелеш коэффициенты: 0,8 кадәр
 | 1. 1.7 - 1.18
 |
| 1. - Авыл хуҗалыгын тәэмин итү объектлары
 | 1. төзелеш коэффициенты: 0,6 кадәр
 |
| Инженерлык инфраструктурасы һәм коммуналь хезмәт күрсәтү зонасы | 1. - торак пунктларны электр, газ, җылылык, су белән тәэмин итү, су чыгару объектлары;
2. - антенна- мачта корылмалары, элемтә объектлары;

- гидротехник корылмалар;- магистраль торба үткәргеч объектлар;- янгын куркынычсызлыгын тәэмин итү объектлары;- чүп эшкәртү предприятиеләре;1. - кар туплау һәм эшкәртү объектлары
 | 1. билгеләнми
 | 1. 3.1; 3.9.1; 6.7 - 6.8; 7.5; 11.3; 12.2
 |
| Транспорт инфраструктурасы зонасы | 1. - каты өслекле автомобиль юллары;

- вокзаллар, автомобиль транспорты станцияләре;- автомобильләргә ягулык салу станцияләре;- автотранспортка хезмәт күрсәтү, юл буе сервисы объектлары;1. - транспорт саклау объектлары;

- тимер юл вокзаллары һәм станцияләр;-причаллар, пристаньнар, елга вокзаллары;1. - аэропортлар, аэродромнар, очып китү-утыру полосалары һәм мәйданчыклар
 | 1. билгеләнми
 | 1. 2.7.1; 4.9; 4.9.1; 5.4; 7.1 - 7.4; 12.0
 |
| Махсус билгеләнештәге зоналар | - биотермик чокырлар;- түләмә үләт базлары;1. - каты коммуналь калдыклар полигоннары һәм чүплекләре
 | 1. билгеләнми
 | 1. 12.2
 |
| Зиратлар зонасы | - зиратлар | 1. билгеләнми
 | 1. 12.1
 |
| 1. Башка зоналар
 | - торак пунктларда үзләре үсеп чыккан яшел үсентеләр;- торак пунктларның башка территорияләре | 1. билгеләнми
 | 1. 9.1; 12.0
 |
| 1. Авыл хуҗалыгы җирләре зонасы
 | - авыл хуҗалыгы җирләре;- терлекләр өчен җәйге лагерьлар, утарлар; -авыл хуҗалыгы җирләре территориясендә төрле өслекле, өслексез автомобиль юллары; - басу юллары | 1. билгеләнми
 | 1. 1.1; 1.19 – 1.20
 |
| 1. Урманнар, башка үсемлекләр зонасы
 | - урманнар;- кисентеләр;- торак пунктлардан читтәге куаклыклар;- урманнар территориясендә төрле өслекле, өслексез автомобиль юллары; - урман юллары | 1. билгеләнми
 | 1. 1.17; 10.0
 |
| Сулыклар зонасы  | 1. - өске су объектлары;
2. -сазлыклар
 | 1. билгеләнми
 | 1. 11.0
 |

\*Россия Икътисади үсеш министрлыгының "Җир кишәрлекләреннән рөхсәт ителгән файдалану төрләре классификаторын раслау турында" 01.09.2014ел, № 540 боерыгы белән расланган җир кишәрлекләреннән рөхсәт ителгән файдалану төрләре классификаторы нигезендә билгеләнгән (Россия Икътисади үсеш министрлыгының 2019 елның 04 февралендәге 44 номерлы Боерыгы редакциясендә)

2.3. Планлаштырылган объектларны урнаштыруга бәйле рәвештә, мондый зоналарны билгеләү таләп ителгән очракта, территориядән файдалануның махсус шартлары булган зоналарга характеристика

Планлаштырылган объектларны урнаштыруга бәйле рәвештә таләп ителә торган территориядән файдалануның махсус шартлары булган зоналар турындагы белешмәләр, аларның характеристикалары 3 нче таблицада китерелгән.

3 нче таблица

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **Зона исеме**
 | 1. **Чыганакның исеме**
 | 1. **Зона күләме, м**
 |
| 1. Санитар-саклау зоналары
 | 1. Мөгезле эре терлек фермасы
 | 1. 300
 |
| 1. Мөгезле эре терлек фермасы
 | 1. 300
 |
| 1. Автомобиль юлларының юл буе полосалары
 | "Казан - Малмыж" дублер тизйөрешле автомобиль юлы | 1. 75
 |
| "Венета - Ермоловка" автомобиль юлы | 1. 50
 |
| "Михайловка - Венета" автомобиль юлы | 1. 50
 |
| "Красная Горка авылына килү" автомобиль юлы | 1. 50
 |
| "Михайловка - Лесной" автомобиль юлы | 1. 50
 |

Территориядән файдалануның махсус шартлары булган зоналарның күләме һәм конфигурациясе әлеге зоналар проектларын эшләүгә бәйле рәвештә төгәлләштерелергә мөмкин.

# 3. Торак пунктларның чикләре

1. Иске Чүриле авыл җирлегенең расланган генераль планы булмау сәбәпле, торак пунктларның элегрәк билгеләнгән чикләре юк. Әлеге проект нигезләмәләрен гамәлгә ашыру максатыннан, җирлек составына керүче торак пунктларның чикләрен билгеләү таләп ителә.
2. Торак пунктлар реестры белешмәләренә караганда, Иске Чүриле авыл җирлеге составына Чүриле тимер юл разъездының торак пункты керә, әмма Бердәм дәүләт күчемсез мөлкәт реестрында әлеге торак пункт составына керә торган җир кишәрлекләре турында белешмәләр юк. Шуңа бәйле рәвештә, Чүриле тимер юл разъезды территориясе генераль план материалларында күрсәтелмәгән, торак пунктның чикләрен билгеләү каралмаган һәм аны Иске Чүриле авыл җирлеге составына керә торган торак пунктлар составыннан чыгару тәкъдим ителә.
3. Торак пунктлар территорияләренең гамәлдәге чикләре һәм торак пунктларның билгеләнә торган чикләре әлеге проектның график материаллары составындагы торак пунктлар чикләре Картасында чагылдырылган.

Әлеге проект нигезләмәләрен гамәлгә ашыру өчен Иске Чүриле авылы, Ашабаш авылы, Татар Кәдрәге һәм Штерә авылы торак пунктларының территорияләре чикләрен үзгәртү таләп ителә. Венета авылы, Ермоловка авылы, Красная Горка авылы, Платоновка авылы, Михайловка бистәсе территорияләре чикләрен үзгәртү кирәк саналмый.

Торак пунктлар территорияләре чикләрен үзгәртү каралган территорияләрнең участоклары торак пунктлар чикләренең 4 нче таблицасында һәм картада күрсәтелгән.

4 нче таблица

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Торак пункт** | **Картада участок номеры** | **Мәйдан, га** |
| Иске Чүриле авылы | 1 | +28,673 |
| 2 | -4,76 |
| 3 | +2,343 |
| Ашабаш авылы | 4 | +0,305 |
| Татар Кәдрәге авылы | 5 | +1,004 |
| Штерә авылы | 6 | -3,971 |