

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
КАПШУК МАРИЯ ИГОРЕВНА

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВАСИЛЬЕВКА
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКИЙ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Г. ТОЛЬЯТТИ
2018

СОДЕРЖАНИЕ:

I. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ:

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВНЕСЕНИЮ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН | 3 |
| 2. | АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ И ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВНЕСЕНИЮ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН | 6 |
| 3. | ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, ИЗМЕНЕНИЕ КОТОРЫХ ПОВЛЕЧЕТ ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВАСИЛЬЕВКА | 24 |
| 4. | ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА, ИЗМЕНЕНИЕ КОТОРЫХ ПОВЛЕЧЕТ ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН | 25 |

II. КАРТА МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВАСИЛЬЕВКА МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКИЙ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

- | | | |
|----|--|--------|
| 1. | СТРУКТУРА МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В ВИДЕ КАРТ | 9 |
| | Карта материалов по обоснованию изменений в генеральный план сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области М 1:5 000 | Лист 1 |
| | Карта материалов по обоснованию изменений в генеральный план сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области М 1:5 000 | Лист 2 |

I. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ:

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВНЕСЕНИЮ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Генеральный план сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области утвержден решением Собрания представителей сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области от 16.12.2013 № 104 в редакции Решения Собрания представителей сельского поселения Васильевка от 18.04.2016г. №34 (далее также – Генеральный план).

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области (далее по тексту также – проект изменений в Генеральный план, проект) выполнен на основании договора возмездного оказания услуг № 04 от 13.08.2018г, №5 от 03.09.2018г.

В проекте изменений в Генеральный план принят проектный период, аналогичный установленному в Генеральном плане - до 2035 года.

Целью разработки проекта изменений в Генеральный план является обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Основные задачи проекта:

внесение изменений в функциональное зонирование территории в соответствии с заданием заказчика, а также протоколов заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области от 15.03.2017г. №5, от 06.06.2017г. №9, от 17.07.2017 №10, от 10.07.2018г. №9.

Проект изменений выполнен в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

Правовые акты Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Закон Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 24 ноября 1995 года № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. №315 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 г. № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 июля 2007 г. № 469 «О порядке утверждения нормативов допустимых сбросов веществ и микроорганизмов в водные объекты для водопользователей»;
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 11.11.2013 N 2084-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области энергетики»;
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 N 247-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования»;
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 N 2607-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения»;
- Приказ Минрегиона Российской Федерации от 30.01.2012 № 19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;
- Приказ Минрегиона Российской Федерации от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
- СП 42.13330.2011. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*»;
- СП 31.13330.2012. «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*»;
- СП 59.13330.2012. «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- СП 2.1.7.10038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

(в ред. от 09.09.2010 г.);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы»;
- СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения»;
- СНиП 22-01-95 «Геофизика опасных природных воздействий»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СанПиН 42.128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические требования к качеству воды централизованных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества»;
- СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- ГН 2.1.6.1983-05 «Предельно-допустимые концентрации (ПДК) загрязняющих веществ в атмосферном воздухе населенных мест»;
- «Правила охраны магистральных трубопроводов» – утверждены постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22 апреля 1992 года № 9 (с изменениями, внесенными постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 23 октября 1994 года № 61).

Правовые акты Самарской области:

- Закон Самарской области от 7 ноября 2007г. № 131-ГД «О регулировании лесных отношений на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 12 июля 2006г. № 90-ГД «О градостроительной деятельности на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 11.03.2005 № 94-ГД «О земле»;
- Закон Самарской области от 6 апреля 2009 г. № 46-ГД «Об охране окружающей среды и природопользовании в Самарской области»;
- Закон Самарской области от 03.04.2002 №14-ГД «О культуре в Самарской области»;
- Закон Самарской области от 08.05.2009 № 67-ГД «Об организации библиотечного обслуживания населения Самарской области областными государственными библиотеками, комплектовании и обеспечении сохранности их библиотечных фондов»;
- Закон Самарской области от 15.07.2008 № 92-ГД «О музейном деле и музеях Самарской области»;
- Закон Самарской области от 08.12.2008 № 142-ГД «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Самарской области»;
- Закон Самарской области от 28.02.2005 № 63-ГД «Об образовании городских и

сельских поселений в пределах муниципального района Ставропольский Самарской области, наделении их соответствующим статусом и установлении их границ»;

– Лесной план Самарской области, утвержденный постановлением Губернатора Самарской области от 31.12.2008 № 149;

– Постановление Правительства Самарской области от 09.10.2006 №129 «О Стратегии социально-экономического развития Самарской области до 2020 года»;

– Постановление Правительства Самарской области от 13.12.2007 №261 «Об утверждении Схемы территориального планирования Самарской области»;

– Постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013 № 685 «Об утверждении Концепции жилищной политики Самарской области до 2020 года»;

– Приказ министерства строительства Самарской области от 24.12.2014 № 526-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области»;

– Приказ министерства сельского хозяйства и продовольствия Самарской области от 13.05.2014 № 148-п «Об утверждении Перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственного назначения на территории Самарской области, использование которых для других целей не допускается»;

другие нормативно-правовые документы Российской Федерации и Самарской области.

2. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ И ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВНЕСЕНИЮ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ИЗМЕНЕНИЯ 1.1 И 1.2

(изменения в карты М 1:5000, М 1:25000 фрагмент 1)

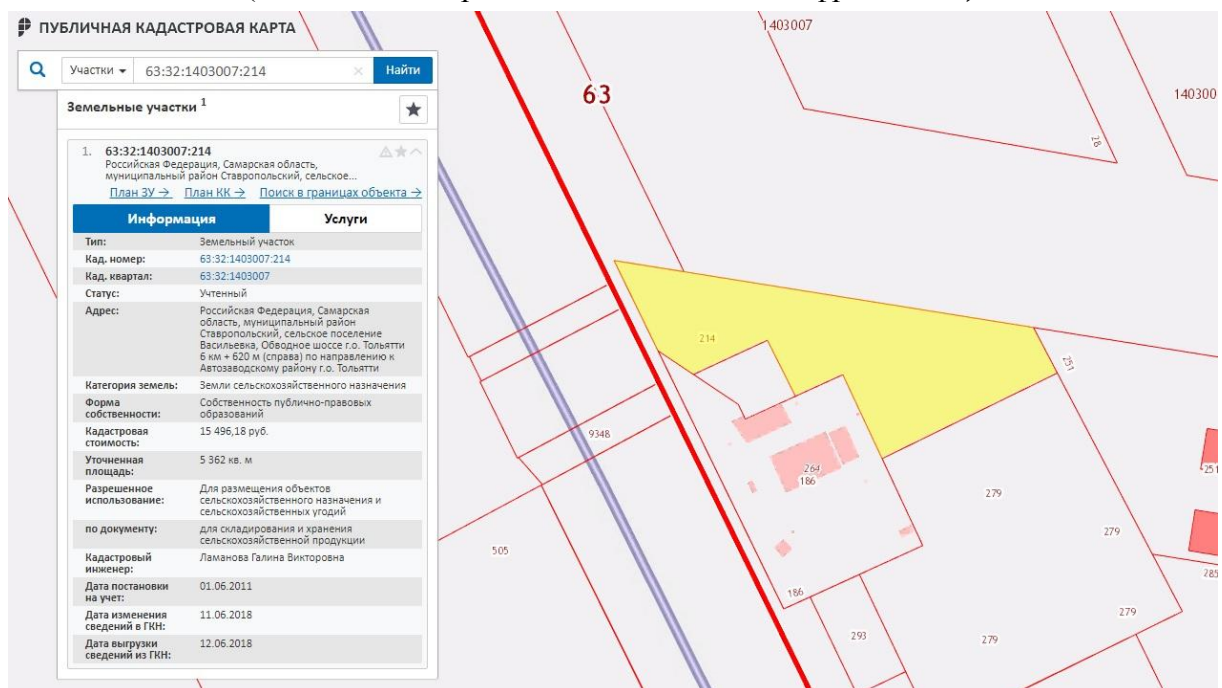


Рисунок 1 Фрагмент Публичной Кадастровой Карты

- *Площадь участка 63:32:1403007:214 - 0,5362 га*
- *Функциональная зона по ГП – П «Зона производственного использования»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – П2 «Коммунально-складская зона»*

- *ВРИ по данным ГКН* – Для складирования и хранения сельскохозяйственной продукции
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории* — отсутствуют
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации)* – действуют ограничения, накладываемые санитарно-защитной зоной от смежных предприятий.
- *Соответствие техническим регламентам* – соответствует
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее)* - отсутствуют
- *Фактическое использование территории* - рассматриваемая территория находится северо-западнее села Васильевка. Земельный участок в настоящее время свободен от застройки.

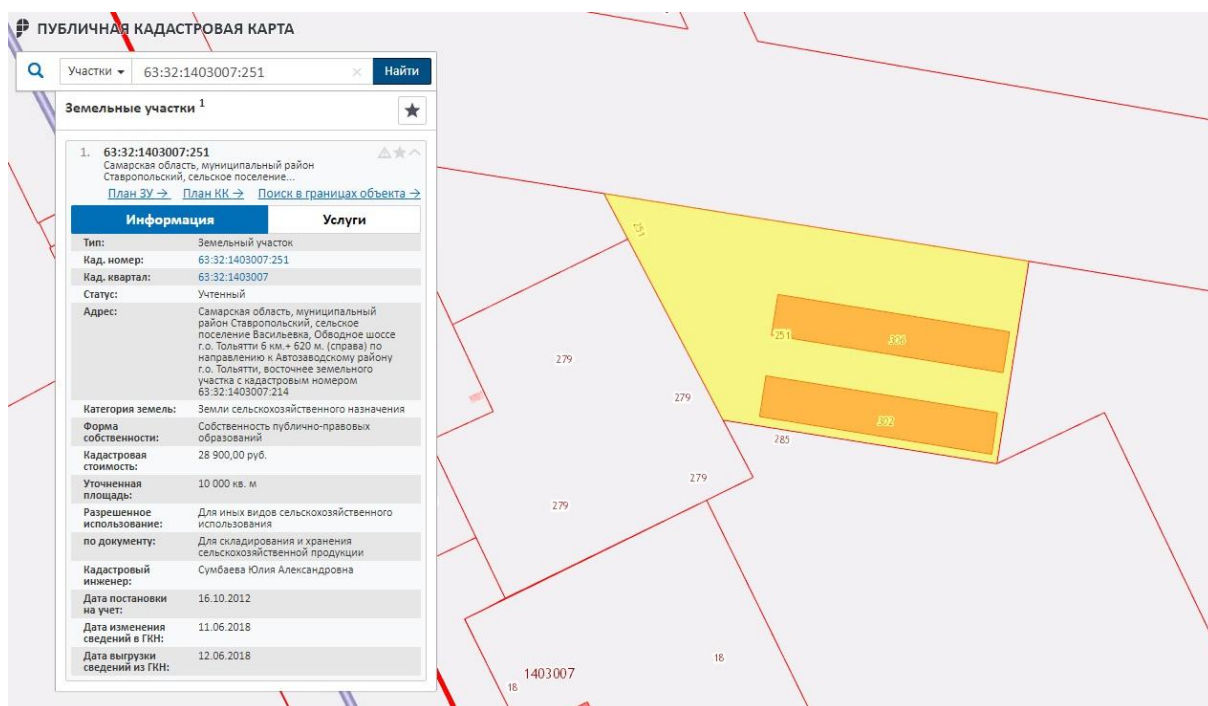


Рисунок 2 Фрагмент Публичной Кадастровой Карты

- *Площадь участка 63:32:1403007:251* - 1,0 га
- *Функциональная зона по ГП – П «Зона производственного использования»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – П2 «Коммунально-складская зона»*
- *ВРИ по данным ГКН* – Для складирования и хранения сельскохозяйственной продукции
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории* — отсутствуют
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации)* – действуют ограничения, накладываемые санитарно-защитной зоной от смежных предприятий.
- *Соответствие техническим регламентам* – соответствует
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее)* - отсутствуют
- *Фактическое использование территории* - рассматриваемая территория находится северо-западнее села Васильевка. На земельном участке расположены здания складов сельскохозяйственной продукции.



Рисунок 3 Фрагмент карты градостроительного зонирования сельского поселения Васильевка

В утвержденной редакции Генерального плана сельского поселения Васильевка земельные участки относятся к функциональной зоне «Зона производственного использования», что не соответствует ни установленной категории земель, ни виду разрешенного использования.

С целью приведения в соответствие с данными Государственного кадастра недвижимости, проектом изменений в Генеральный план предлагается:

- 1.1 Изменение функционального зонирования земельного участка с кадастровым номером 63:32:1403007:214 (площадью 0,5362 га), расположенного по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Васильевка, Обводное шоссе г.о. Тольятти 6 км + 620 м (справа) по направлению к Автозаводскому району г.о. Тольятти, с зоны "Зона производственного использования" на зону "Зона сельскохозяйственного использования".
- 1.2 Изменение функционального зонирования земельного участка с кадастровым номером 63:32:1403007:251 (площадью 1,0 га), расположенного по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Васильевка, Обводное шоссе г.о. Тольятти 6 км.+ 620 м. (справа) по направлению к Автозаводскому району г.о. Тольятти, восточнее земельного участка с кадастровым номером 63:32:1403007:214, с зоны "Зона производственного использования" на зону "Зона сельскохозяйственного использования".

ИЗМЕНЕНИЯ 2.1 и 2.2

(изменения в карты М 1:5000, М 1:25000 фрагмент 2)

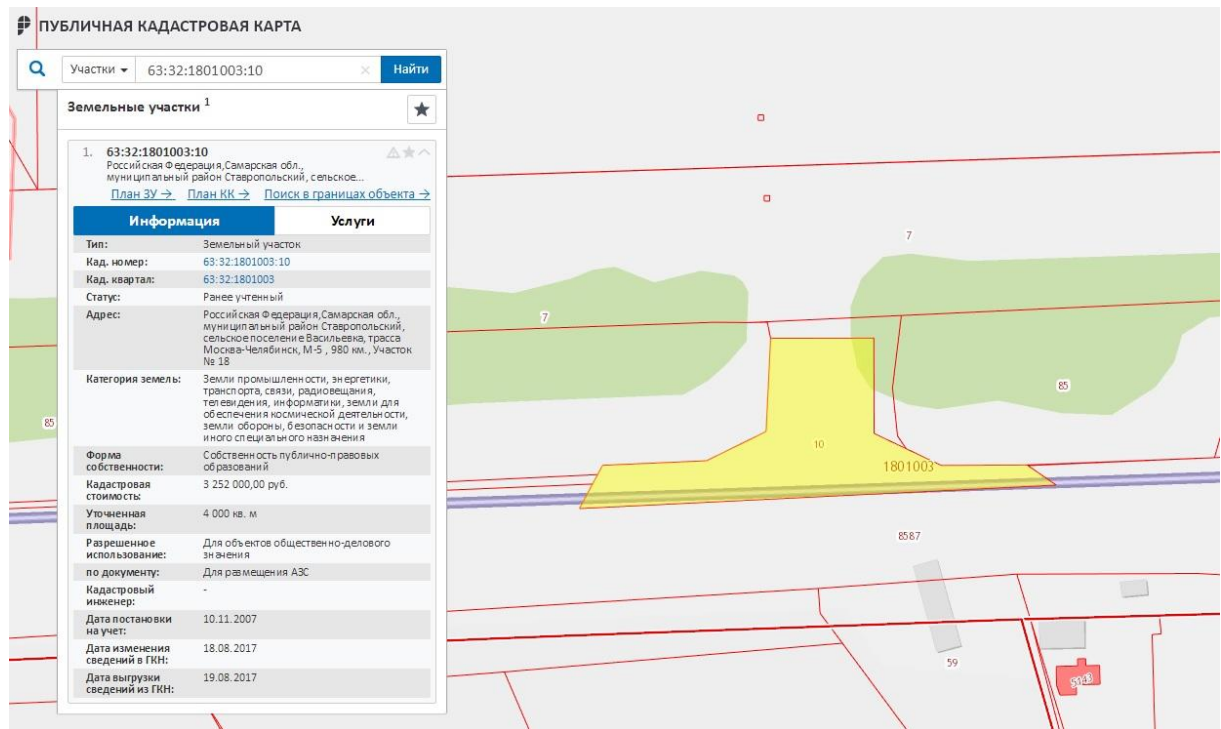


Рисунок 4 Фрагмент публичной кадастровой карты

- *Площадь участка 63:32:1801003:10- 0,4 га*
- *Функциональная зона по ГП – И-Т «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – ИТ «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»*
- *ВРИ по данным ГКН – Для объектов общественно-делового значения (по документам - для размещения АЗС)*
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории — отсутствуют*
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации) – действуют ограничения, накладываемые зоной санитарного разрыва от магистральных трубопроводов и охранной зоной (придорожная полоса) автомобильной дороги федерального значения.*
- *Соответствие техническим регламентам – соответствует*
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее) - отсутствуют*
- *Фактическое использование территории - рассматриваемая территория находится на 980 км трассы, М-5, Москва – Челябинск, севернее села Зеленовка. Земельный участок свободен от застройки, по назначению не используется.*

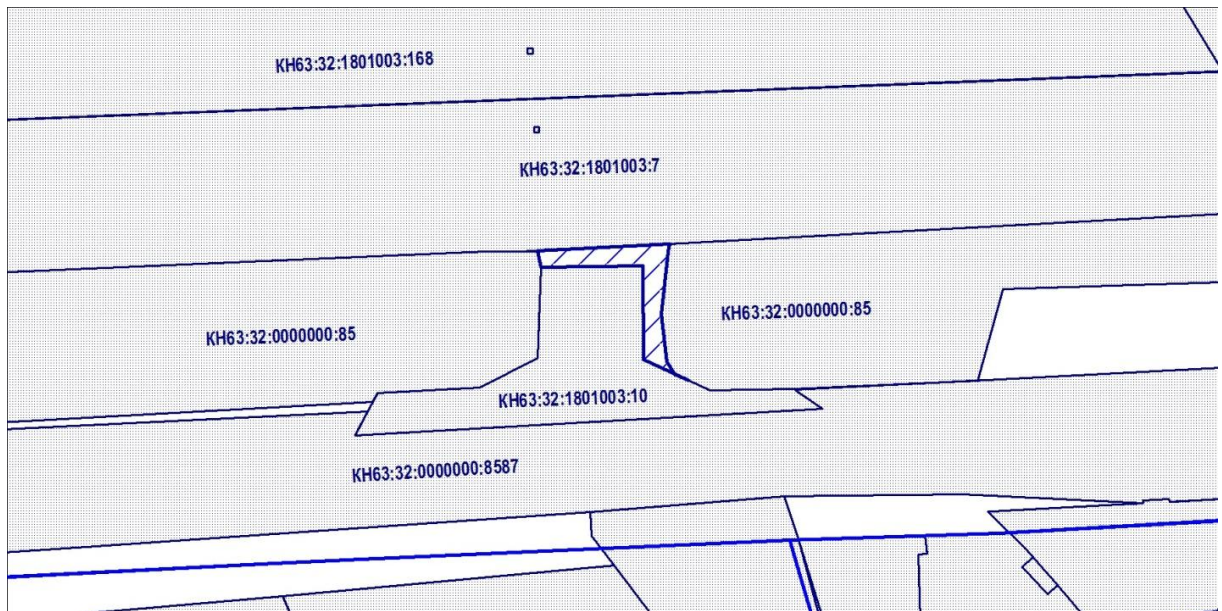


Рисунок 5 Схема границ изменяемой территории

- *Площадь участка - 0,063 га*
- *Функциональная зона по ГП – Сх «Зона сельскохозяйственного использования»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – Сх1 «Зона сельскохозяйственных угодий»*
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории — отсутствуют*
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации) – действуют ограничения, накладываемые зоной санитарного разрыва от магистральных трубопроводов и охранной зоной (придорожная полоса) автомобильной дороги федерального значения.*
- *Соответствие техническим регламентам – соответствует*
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее) - отсутствуют*
- *Фактическое использование территории - рассматриваемая территория находится на 980 км трассы, М-5, Москва – Челябинск, севернее села Зеленовка. Земельный участок свободен от застройки.*

Для магистральных газопроводов создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Минимальные расстояния учитывают степень взрывопожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом диаметра трубопроводов. Минимальные размеры санитарных разрывов устанавливаются в соответствии с приложениями № 1-6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы».

Для исключения возможности повреждения трубопровода (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны. Размеры охранных зон трубопровода определяются Правилами охраны магистральных трубопроводов (утв. Постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 г.).

Режим использования санитарного разрыва:

Не допускается размещение:

- городов и других населенных пунктов;
- коллективных садов с дачными домиками;
- отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
- птицефабрик, тепличных комбинатов и хозяйств;

- молокозаводов;
- карьеров разработки полезных ископаемых;
- гаражей и открытых стоянок для автомобилей;
- отдельно стоящих зданий с массовым скоплением людей (школ, больниц, детских садов, вокзалов и т.д.);
- железнодорожных станций; аэропортов; речных портов и пристаней; гидро-, электростанций; гидротехнических сооружений речного транспорта I-IV классов;
- очистных сооружений и насосных станций водопроводных;
- складов легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и газов с объемом хранения свыше 1000 м³; автозаправочных станций и пр.

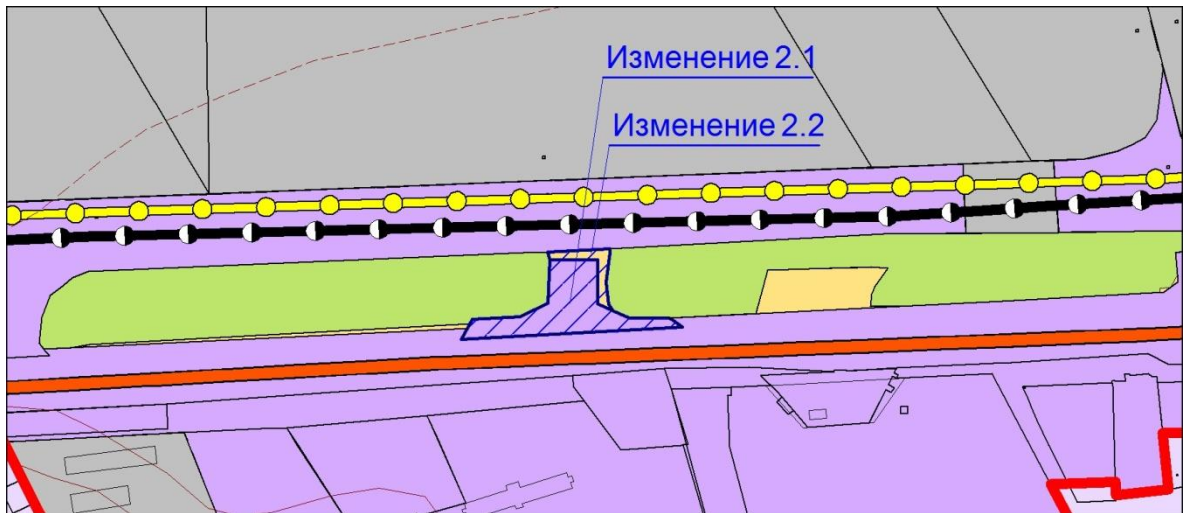


Рисунок 6 Фрагмент карты функциональных зон сельского поселения Васильевка

В собственности ООО «СМУ №1» находится земельный участок с к/н 63:32:1801003:168 площадью 165000 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, м.р. Ставропольский, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала 63:32:1801003. Указанный участок расположен в зоне «Зона производственного использования». Размещение подъездного пути к вышеуказанному участку планируется на земельном участке с КН 63:32:1801003:10, однако зона инженерной и транспортной инфраструктуры не предусматривает вид разрешенного использования – «Размещение подъездных путей».

Учитывая вышеизложенное, а также наличие положительного решения Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области (протокол от 17.07.2017 №10), проектом изменений в Генеральный план предлагается:

- 2.1 Изменение функционального зонирования земельного участка с кадастровым номером 63:32:1801003:10 (площадью 0,4 га) расположенного по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Васильевка, Трасса Москва-Челябинск, М-5, 980 км, участок №18, с зоны «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры» на зону «Зона производственного использования»;
- 2.2 Изменение функционального зонирования территории (площадью 0,063 га), прилегающей к земельному участку с КН 63:32:1801003:10 с северо-восточной стороны, с зоны «Зона сельскохозяйственного использования» на зону «Зона производственного использования».

ИЗМЕНЕНИЕ 3.1

(изменения в карты М 1:5000, М 1:25000 фрагмент 3)

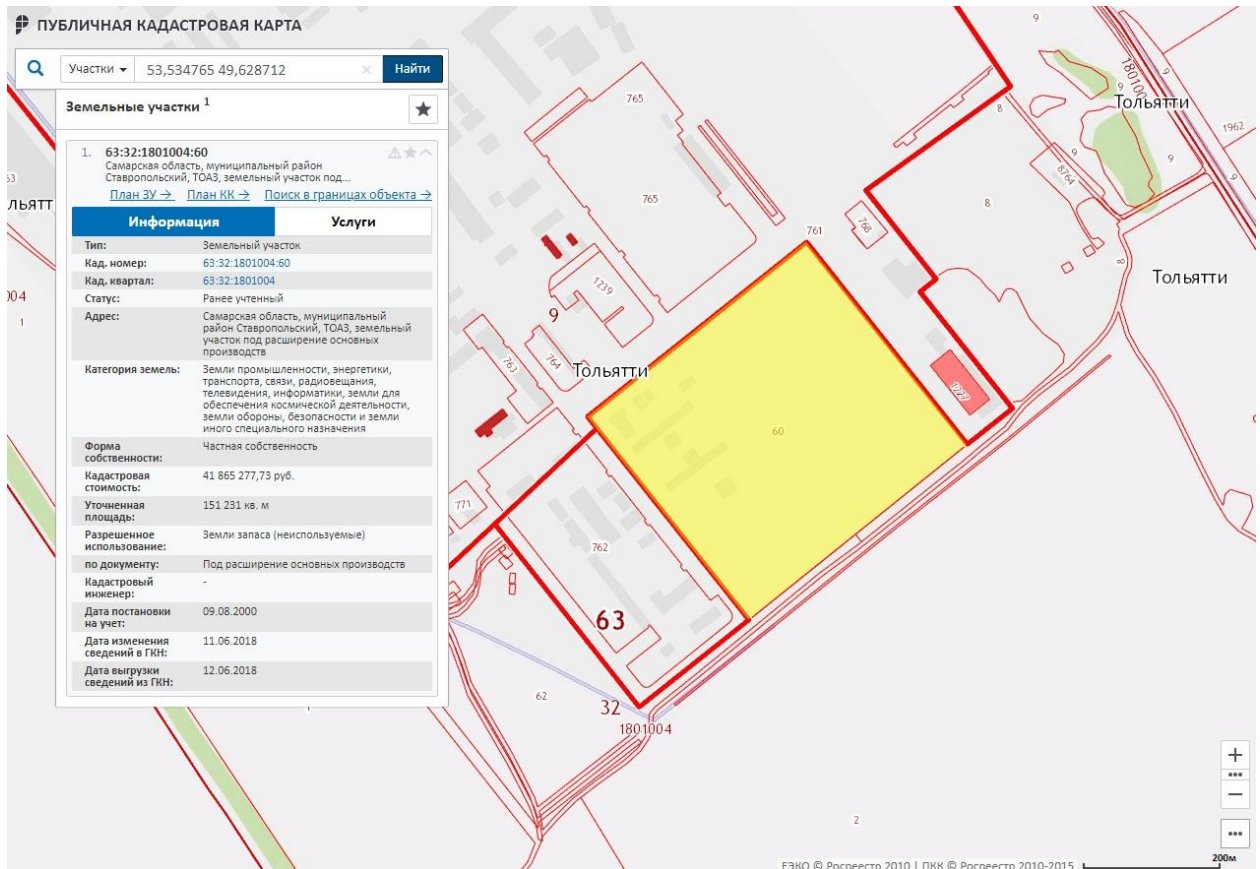


Рисунок 7 Фрагмент публичной кадастровой карты

- *Площадь участка 63:32:1801004:60 – 15,1231 га*
- *Функциональная зона по ГП – Сх «Зона сельскохозяйственного использования»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – Сх1 «Зона сельскохозяйственных угодий»*
- *Категория земель по данным ГКН – Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения*
- *ВРИ по данным ГКН – Земли запаса (неиспользуемые)*
- *ВРИ по документам – Под расширение основных производств*
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории – отсутствуют*
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации) – действуют ограничения, накладываемые санитарно-защитной зоной от основной производственной площадки ОАО «Тольяттиазот» (учетный номер 63.09.2.307), зоной санитарного разрыва от магистральных трубопроводов (учетный номер 63.09.2.305).*
- *Соответствие техническим регламентам – соответствует*
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее) - отсутствуют*
- *Фактическое использование территории – на рассматриваемой территории расположены сооружения для химических и нефтехимических производств (производство метанола мощностью 1600 т/сут, расширение до 1 млн.т/сут)*

Правоподтверждающие документы:

- свидетельства о государственной регистрации права от 29.11.2010 №63-АЕ

211359 о праве собственности ООО «ТОМЕТ» на земельный участок по расширению основных производств, кадастровый номер 63:32:1801004:60, площадь: 151231 кв.м, адрес объекта: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, ТООЗ, земельный участок под расширение основных производств;

- свидетельства о государственной регистрации права от 23.10.2012 №63-АК 100617 о праве собственности ООО «ТОМЕТ» на производство метанола мощностью 1600 т/сут (Расширение до 1 млн.т/сут), назначение: сооружения для химических и нефтехимических производств, площадь застройки 5016,3 кв.м., кадастровый номер 63:32:1801004:83, адрес объекта: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, ТООЗ.

На основании правоподтверждающих документов, учитывая, наличие положительного решения Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области (протокол от 10.07.2018 №9), с целью приведения в соответствие с данными Государственного кадастра недвижимости проектом изменений в Генеральный план предлагается:

- 3.1 Изменение функционального зонирования земельного участка с кадастровым номером 63:32:1801004:60 (площадью 15,1231 га) расположенного по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, ТООЗ, земельный участок под расширение основных производств, с зоны «Зона сельскохозяйственного использования» на зону «Зона производственного использования».

Требования, установленные в «Проекте расчетной (предварительной) санитарно-защитной зоны основной производственной площадки ОАО «Тольяттиазот» (Самарская область, г.Тольятти, Поволжское шоссе, 32)» соответствуют государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, о чем удостоверяется санитарно-эпидемиологическим заключением от 29.12.2014г. №63.СЦ.04.000.Т.002017.12.14.

Размер санитарно-защитной зоны для основной производственной площадки ОАО «Тольяттиазот»: в северном направлении – 2100 м, в северо-восточном направлении – 2450 м, в восточном направлении – 1750 м, в юго-восточном направлении – 2100 м, в южном направлении – 2000 м, в юго-западном направлении – 2600 м, в западном направлении 2950 м (500 м от ОС); в северо-западном направлении – 1650 м.

Согласно п7.1.9. Микробиологическая промышленность СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74) производства метанола относится к объектам I класса опасности - санитарно-защитная зона 1000 м.

Установление, изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств I и II класса опасности осуществляется Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации.

Сведения о санитарно – защитной зоны отображены на Карте материалов по обоснованию изменений в генеральный план сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области.

ИЗМЕНЕНИЕ 4.1 (изменения в карты М 1:5000 фрагмент 4)

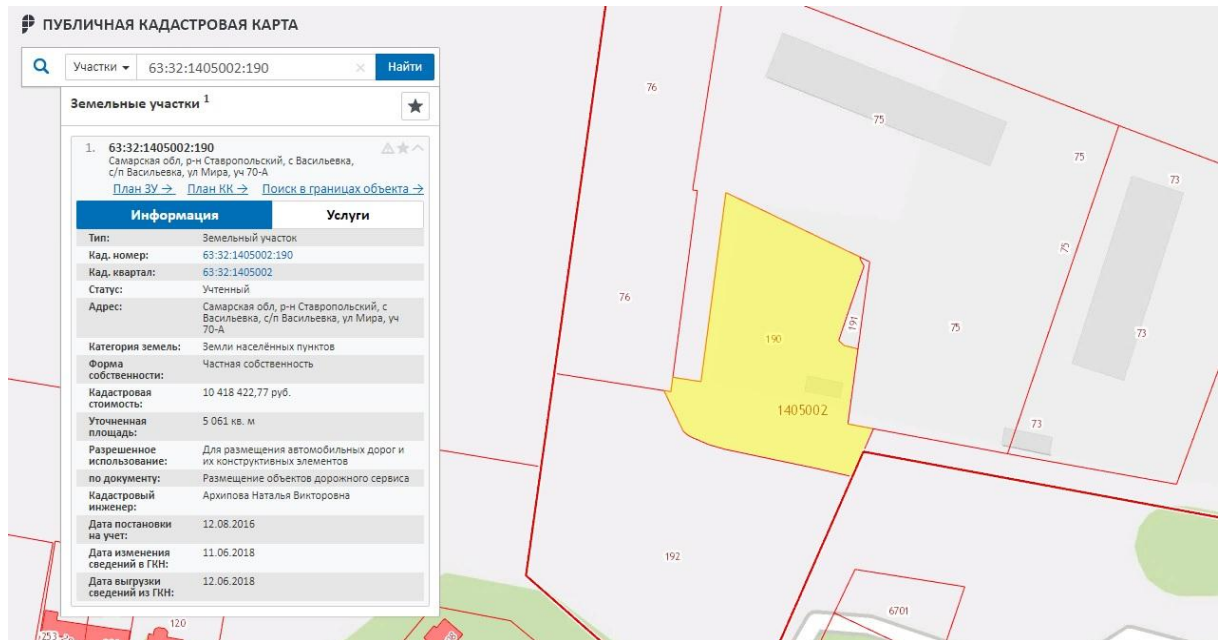


Рисунок 8 Фрагмент публичной кадастровой карты

- *Площадь участка 63:32:1405002:190- 0,5061 га*
- *Функциональная зона по ГП – И-Т «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – ИТ «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»*
- *ВРИ по данным ГКН – Размещение объектов дорожного сервиса*
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории — отсутствуют*
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации) – действуют ограничения, накладываемые санитарно-защитной зоной от смежных предприятий, зоной санитарного разрыва от магистральных трубопроводов (учетный номер 63.09.2.305).*
- *Соответствие техническим регламентам – соответствует*
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее) - отсутствуют*
- *Фактическое использование территории - рассматриваемая территория находится в северо-западной части села Васильевка. Согласно выписке из ЕГРН об объекте недвижимости, на земельном участке расположено здание - склад горюче-смазочных материалов. Здание по назначению не используется.*

Согласно п7.1.11. Объекты и производства агропромышленного комплекса и малого предпринимательства СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74) склад горюче-смазочных материалов относится к объектам IV класса опасности - санитарно-защитная зона 100 м.

Учитывая близость жилой застройки, использование объекта по назначению не представляется возможным.

Перспективное использование - объект сельскохозяйственного назначения, в соответствии с территориальной зоной Сх2-5, предназначенной для размещения объектов, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

На основании вышеизложенного, а также учитывая, наличие положительного решения Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области (протокол от 15.03.2017 №5) проектом изменений в Генеральный план предлагается:

- 4.1 Изменение функционального зонирования земельного участка с кадастровым номером 63:32:1405002:190 (площадью 0,5061 га) расположенного по адресу: Самарская область, р-н Ставропольский, с Васильевка, с/п Васильевка, ул Мира, уч 70-А, с зоны «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)» на зону «Зона сельскохозяйственного использования (Сх)».

ИЗМЕНЕНИЕ 4.2 (изменения в карты М 1:5000 фрагмент 4)

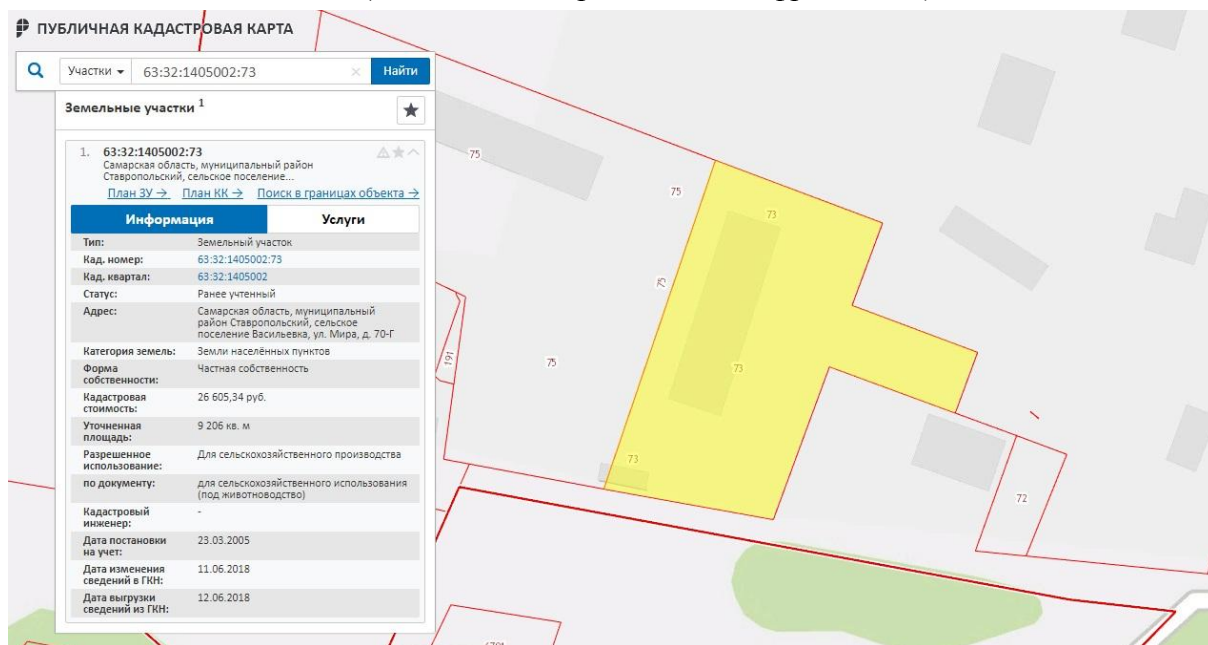


Рисунок 9 Фрагмент публичной кадастровой карты

- *Площадь участка 63:32:1405002:73 - 0,9206 га*
- *Функциональная зона по ГП – Сх «Зона сельскохозяйственного использования»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – Сх2-5 «Подзона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения №5»*
- *ВРИ по данным ГКН – Для сельскохозяйственного использования*
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории — отсутствуют*
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации) – действуют ограничения, накладываемые санитарно-защитной зоной от смежных предприятий, зоной санитарного разрыва от магистральных трубопроводов (учетный номер 63.09.2.305).*
- *Соответствие техническим регламентам – соответствует*
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее) - отсутствуют*
- *Фактическое использование территории - рассматриваемая территория находится в северо-западной части села Васильевка. На земельном участке расположено здание свинарника площадью 1511,2 кв.м. Здание по назначению не используется.*

Перспективное использование - объект V класса вредности с санитарно-защитной зоной не более 50 м, в соответствии с территориальной зоной П1-5, предназначенной для

размещения производственных, коммунальных и складских объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Учитывая наличие положительного решения Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области (протокол от 06.06.2017 №9), проектом изменений в Генеральный план предлагается:

- 4.2 Изменение функционального зонирования земельного участка с кадастровым номером 63:32:1405002:73 (площадью 0,9206 га) расположенного по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Васильевка, ул. Мира, д. 70-Г, с зоны «Зона сельскохозяйственного использования (Сх)» на зону «Зона производственного использования (П)».

ИЗМЕНЕНИЕ 5.1 (изменения в карты М 1:5000 фрагмент 5)

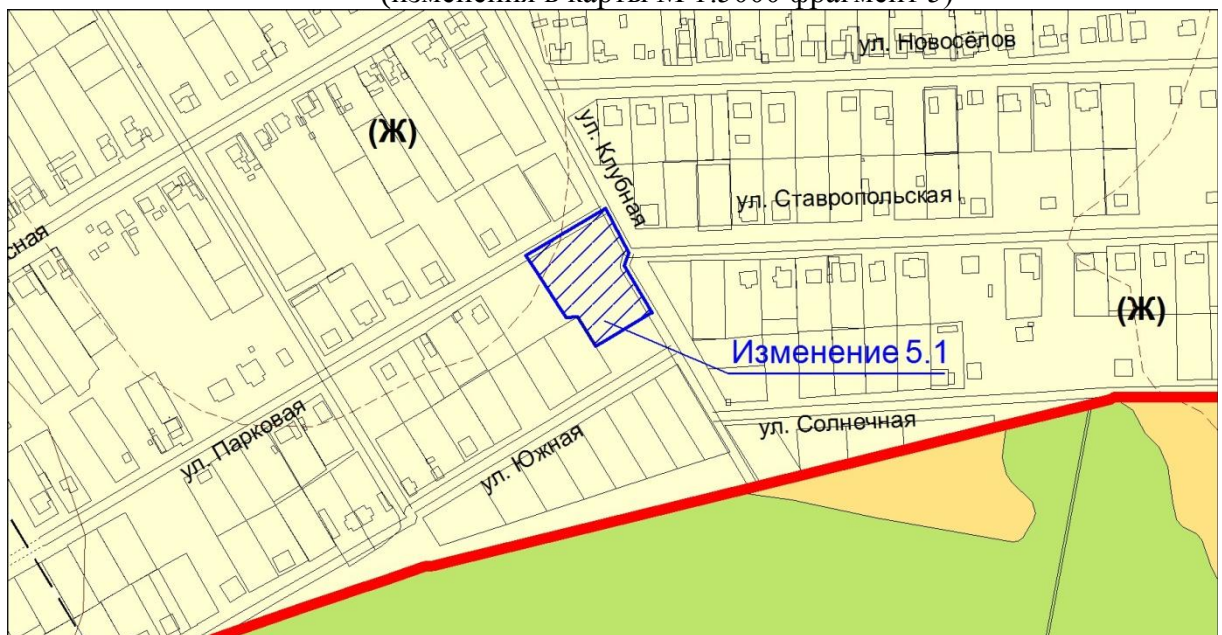


Рисунок 10 Фрагмент карты функциональных зон села Зеленовка



- *Площадь территории* - 0,5258 га
- *Функциональная зона по ГП – Ж «Жилая зона»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»*
- *ВРИ по данным ГКН* – нет данных.
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории* — отсутствуют
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации)* – действуют ограничения, накладываемые зоной санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (1 пояс) от существующей артезианской скважины. По сведениям администрации сельского поселения Васильевка, размер зоны (1 пояс) составляет 30 м от водозабора.
- *Соответствие техническим регламентам* – соответствует
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее)* - отсутствуют
- *Фактическое использование территории* - рассматриваемая территория находится в северо-западной части села Зеленовка. На данной территории находится действующая артезианская скважина (инвентарный номер 00000090 1969 год).

Согласно Правил землепользования и застройки сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области, указанная территория расположена в зоне Ж1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами». Виды разрешенного использования не предусматривают размещение инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, требующих установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов (водоснабжения).

На основании вышеизложенного, проектом изменений в Генеральный план предлагается:

- 5.1 Изменение функциональное зонирование территории (площадью 0,5258 га) расположенной юго-западнее пересечения улиц Клубная и Парковая села Зеленовка, с зоны «Жилая зона (Ж)» на зону «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)».

ИЗМЕНЕНИЕ 6.1
(изменения в карты М 1:5000 фрагмент 6)

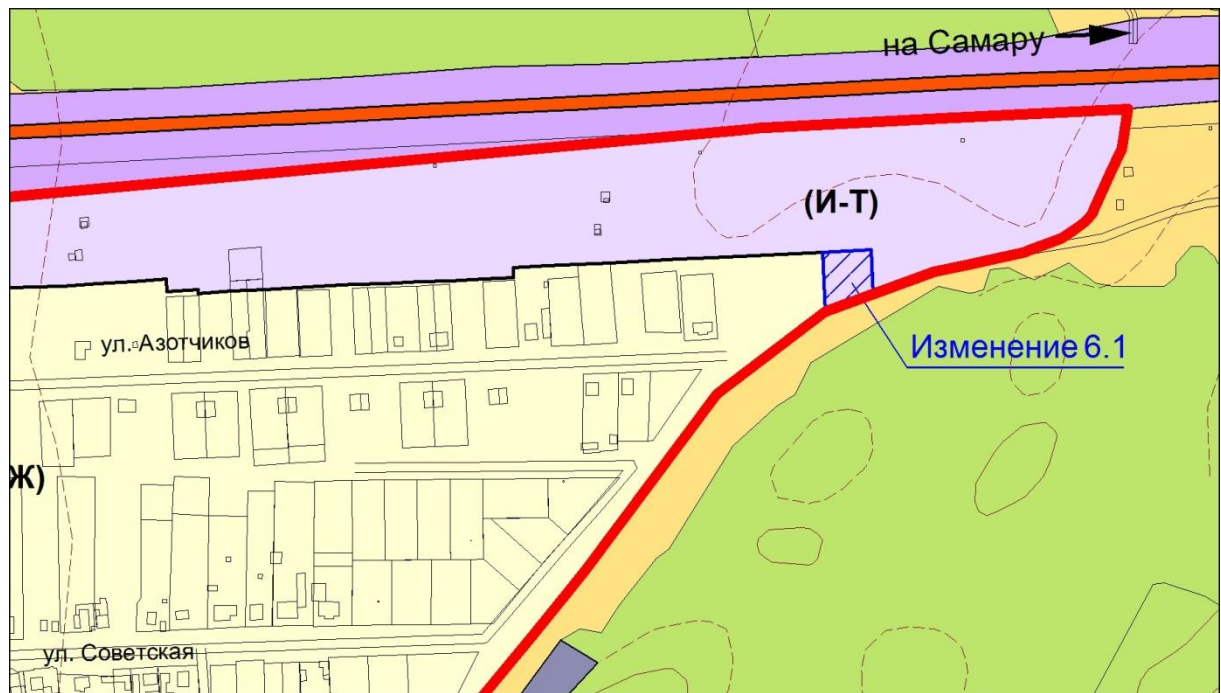


Рисунок 12 Фрагмент карты функциональных зон села Зеленовка

- *Площадь территории* - 0,1486 га
- *Функциональная зона по ГП – И-Т «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – ИТ «Зона инженерной и транспортной инфраструктуры»*
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории* — отсутствуют
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации)* – действуют ограничения, накладываемые зоной санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (1 пояс) от существующей артезианской скважины. По сведениям администрации сельского поселения Васильевка, размер зоны (1 пояс) составляет 30 м от водозабора.
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее)* - отсутствуют
- *Фактическое использование территории* - рассматриваемая территория находится в северо-западной части села Зеленовка.

При выполнении кадастровых работ по уточнению границ земельного участка с кадастровым номером 63:32:1802001:5940 по адресу: улица Азотчиков, 85 для использования приусадебного участка, выявлено наложение границ на земельный участок с кадастровым номером 63:32:1802004:5126 для размещения водозаборов.

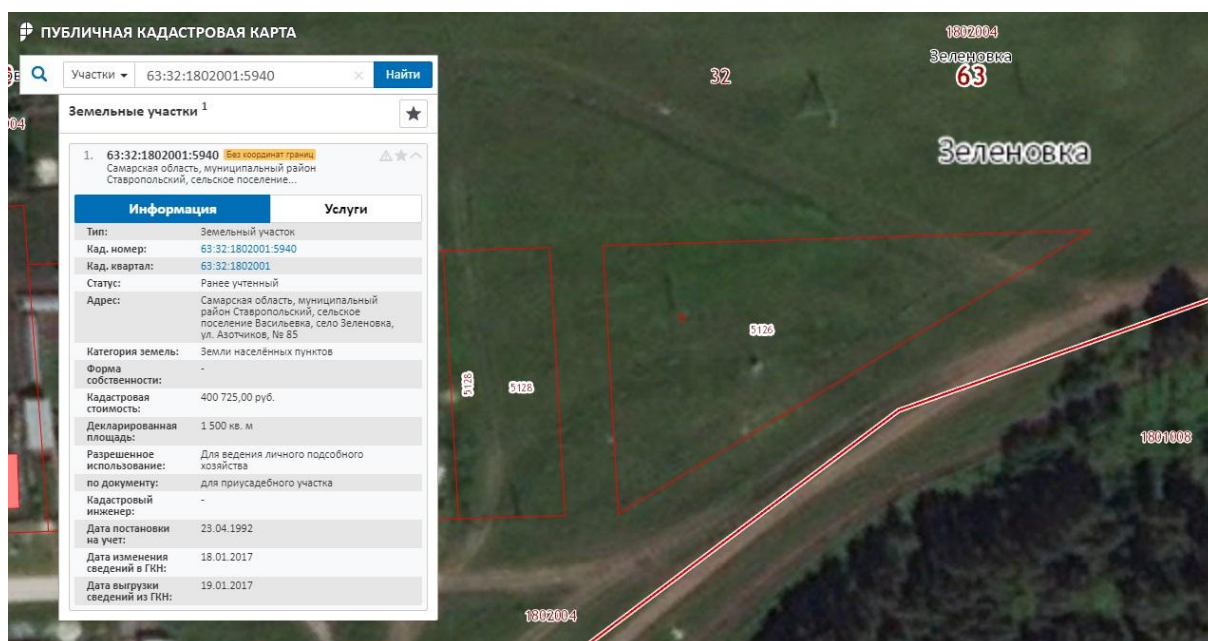


Рисунок 13 Фрагмент публичной кадастровой карты

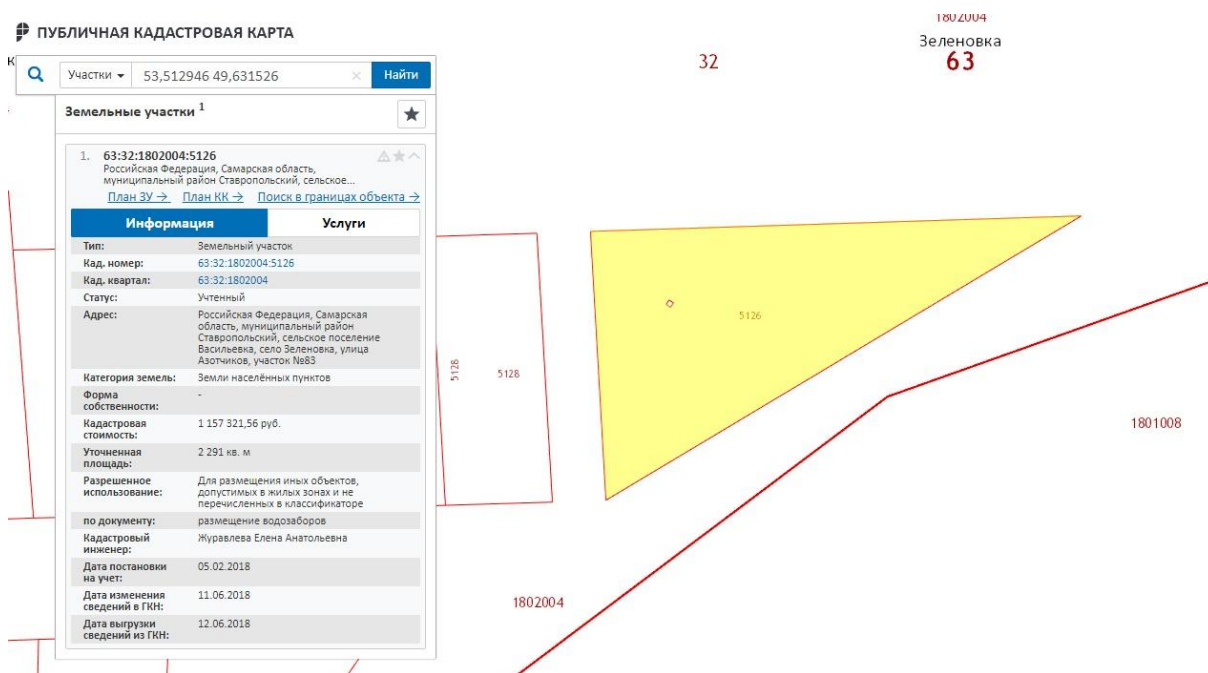


Рисунок 14 Фрагмент публичной кадастровой карты

На основании свидетельства № 63:32:1802001:5940-63/009/2017-1 от 16.01.2017г. Шигонова В.Н. является собственником земельного участка с кадастровым номером 63:32:1802001:5940 для использования приусадебного участка по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Васильевка, село Зеленовка, улица Азотчиков, 85.

На основании вышеизложенного, проектом изменений в Генеральный план предлагается:

- 6.1 Изменение функционального зонирования территории (площадью 0,1486 га) расположенной по улице Азотчиков села Зеленовка, с зоны "Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)" на зону "Жилая зона (Ж)".

ИЗМЕНЕНИЯ 7.1 и 7.2
(изменения в карты М 1:5000 фрагмент 7)

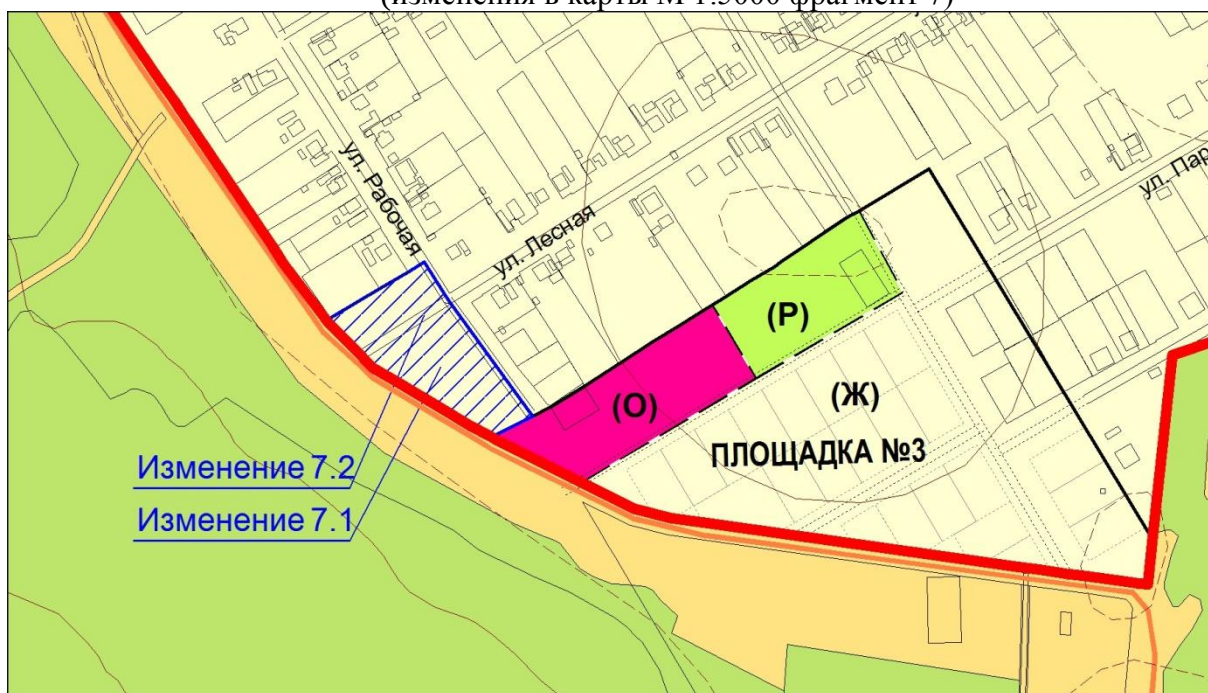


Рисунок 15 Фрагмент карты функциональных зон села Зеленовка

- Площадь участка – 0,93 га
- Функциональная зона по ГП – Ж «Жилая зона»
- Территориальная зона ПЗЗ – Ж1 «Зона индивидуальной жилой застройки»
- Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории — отсутствуют
- Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации) – отсутствуют
- Соответствие техническим регламентам – соответствует
- Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее) - отсутствуют
- Фактическое использование территории - рассматриваемая территория находится юго-западной части села Зеленовка, на которой расположена посадка многолетних зеленых насаждений (дубовая роща). По вышеуказанной территории не проходит улично-дорожной сеть.

Учитывая, что на рассматриваемой территории находится посадка многолетних зеленых насаждений (дубовая роща), с целью соблюдения Региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области, утвержденных приказом министерства строительства Самарской области от 24.12.2014 № 526-п, проектом изменений в Генеральный план предлагается:

- 7.1 Изменение функционального зонирования территории (площадью 0,93 га) расположенной юго-западнее пересечения улиц Рабочая и Лесная села Зеленовка, с зоны «Жилая зона (Ж)» на зону «Зона рекреационного назначения (Р)»
- 7.2 Изменение участка улично-дорожной сети.

ИЗМЕНЕНИЕ 8.1

(изменения в карты М 1:5000 фрагмент 8, М 1:25000 фрагмент 2)

Во исполнение замечаний министерства строительства Самарской области от 10.03.2016 №3/819, а также с целью реализации мероприятий предусмотренных Схемой территориального планирования Самарской области изменениями в генеральный план предусмотрено:

- Реконструкция ГРС-10 с. Васильевка в районе с. Зеленовка с. Новая Васильевка

Кроме того, скорректировано размещение объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры, а именно существующих и планируемых газораспределительных объектов, находящихся в эксплуатации ООО «СВГК» (на основании предоставленных сведений от 16.12.2014г. №7441)

ИЗМЕНЕНИЕ 9.1

(изменения в карты М 1:25000 фрагмент 4)

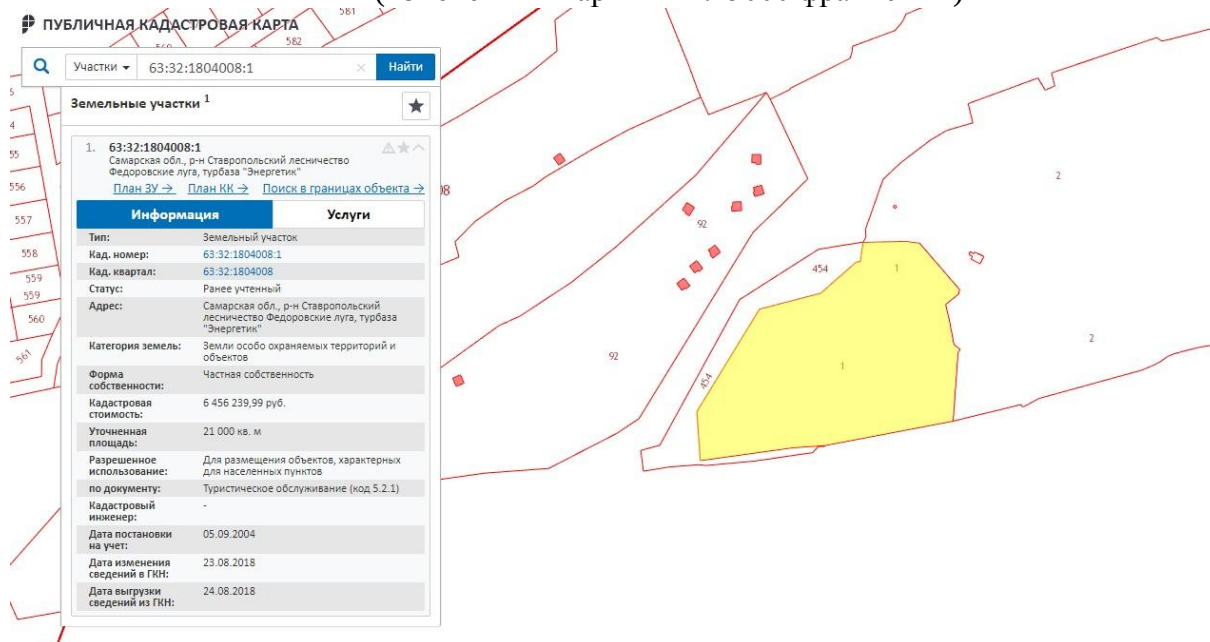


Рисунок 16 Фрагмент Публичной Кадастровой Карты

- *Площадь участка 63:32:1804008:1 – 2,1 га*
- *Функциональная зона по ГП – Сх «Зона сельскохозяйственного использования»*
- *Территориальная зона ПЗЗ – Сх4 «Зона садоводства»*
- *ВРИ по данным ГКН – Под турбазу "Энергетик"*
- *Наличие объектов федерального, регионального, местного значения на данной территории — отсутствуют*
- *Наличие ЗСОУТ на территории (вид, размер, источник информации) – территория расположена в водоохранной зоне Саратовского водохранилища*
- *Соответствие техническим регламентам – соответствует*
- *Иные условия, которые могут повлиять на принятие решения (ОКН, ООПТ, ГЛФ, особо ценные земли с/х назначения, водные объекты и так далее) - планируемые особо охраняемые природные территории «Задельнинская пойма» - памятник природы регионального значения*

- *Фактическое использование территории* – земельный участок используется в соответствии с разрешенным использованием - турбазу "Энергетик"

В утвержденной редакции Генерального плана сельского поселения Васильевка данная территория относится к функциональной зоне «Зона сельскохозяйственного использования», что не соответствует ни установленной категории земель земельного участка, ни виду разрешенного использования.

Для приведения в соответствие с данными Государственного кадастра недвижимости, проектом изменений в Генеральный план предлагается изменить:

- 9.1 Изменение функциональное зонирования земельного участка с кадастровым номером 63:32:1804008:1 (площадью 2,1 га) расположенного по адресу: Самарская обл., р-н Ставропольский лесничество Федоровские луга, турбаза "Энергетик" с зоны «Зона сельскохозяйственного использования» на зону «Зона рекреационного назначения».

ИЗМЕНЕНИЕ 10

(изменения в карты М 1:25000 фрагмент 5)

Во исполнение замечаний Министерства лесного хозяйства, охраны окружающей среды и природопользования Самарской области № 27-02-01/302 от 19.02.2013г. проектом внесения изменений в Генеральный план предлагается дополнить сведения о зонах особо охраняемых природных территорий. Внести изменения в картографические материалы в соответствии с замечаниями (наименование, условное обозначение).

Зоны особо охраняемых природных территорий

Согласно статье 2 «Категории и виды особо охраняемых природных территорий» ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 г № 33 ФЗ» (ред. от 30.11.2011) различаются следующие категории особо охраняемых природных территорий (ООПТ):

- государственные природные заповедники, в том числе биосферные;
- национальные парки;
- природные парки;
- государственные природные заказники;
- памятники природы;
- дендрологические парки и ботанические сады;
- лечебно-оздоровительные местности и курорты.

На территориях, занимаемых памятниками природы, с учетом их ценности, назначения и степени уязвимости, устанавливается заповедный режим охраны, который предполагает полный запрет на все виды хозяйственной или иной деятельности в установленных границах. Режим охраны и использования территории должны соблюдаться согласно требованиям Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 года №33-ФЗ. Землепользователи, на землях которых находятся памятники природы, должны соблюдать установленный режим охраны.

Памятники природы - уникальные, невосполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения.

Согласно «Реестра особо охраняемых природных территорий регионального значения Самарской области» Министерства природопользования, лесного хозяйства и охраны окружающей среды Самарской области (информация по состоянию на 01.09.2010г.), на территории сельского поселения Васильевка расположены:

- Памятник природы регионального значения «Мастрюковские озера» (частью), расположен юго-восточнее пос. Прибрежный
Перечень основных объектов охраны: лесной и лимнологический ландшафтные комплексы; места обитания видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Самарской области: кубышка желтая, кувшинка чисто-белая, майник двулистный, прострел раскрытый.
- Памятник природы регионального значения «Сосновый древостой», расположен юго-западнее пос. Винтай.
Перечень основных объектов охраны: лесной ландшафтный комплекс, сосновый древостой возрастом более 80 лет. Места обитания видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Самарской области: ковыль узколистный, лилия кудреватая, майник двулистный, прострел раскрытый, хондрилла злаколистная; эритрея золотистая. .

Планируемые ООПТ на территории сельского поселения Васильевка расположены:

- Памятник природы регионального значения «Задельнинские сосняки»
- Памятник природы регионального значения «Задельнинская пойма»
- Памятник природы регионального значения «Волжские просторы» (частью)

Существующие и планируемые ООПТ на территории сельского поселения представлены согласно материалам «Схемы территориального планирования Самарской области» - утверждена Постановлением Правительства Самарской области от 13.12.2007 № 261, актуализированной постановлением Правительства Самарской области от 27.11.2015 № 780 «О внесении изменений в постановление Правительства Самарской области от 13.12.2007 № 261 «Об утверждении схемы территориального планирования».

**3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, ИЗМЕНЕНИЕ КОТОРЫХ ПОВЛЕЧЕТ ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВАСИЛЬЕВКА**

Вид зоны	Площадь, га		Коэффициент застройки		Коэффициент плотности застройки		Плотность населения, чел./га	
	До изменений	После изменений	До изменений	После изменений	До изменений	После изменений	До изменений	После изменений
Жилая зона (Ж)	592,38	591,07	0,2	0,2	0,4	0,4	25	25
Общественно-деловая зона (О)	13,62	13,62	-	-	-	-	-	-
Зона производственного использования (П)	144,05	144,97	-	-	-	-	-	-
Зона инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)	162,45	162,32	-	-	-	-	-	-
Зона сельскохозяйственного использования (Сх)	155,3	154,89	-	-	-	-	-	-
Зона рекреационного назначения (Р)	34,7	35,63	-	-	-	-	-	-
Зона специального назначения (Сп)	0,8	0,8	-	-	-	-	-	-

**4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА,
ИЗМЕНЕНИЕ КОТОРЫХ ПОВЛЕЧЕТ ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	На расчётный срок
I	ТЕРРИТОРИЯ			
2	ИЗ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ:			
2.1	Жилая зона	га	591,45	591,07
2.2	Общественно-деловая зона	га	13,62	13,62
2.3	Зона производственного использования	га	144,05	144,97
2.4	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	га	162,45	162,32
2.5	Рекреационная зона	га	34,7	35,63
2.6	Зона сельскохозяйственного использования	га	155,3	154,89

II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В ВИДЕ КАРТ:

1. СТРУКТУРА МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН В ВИДЕ КАРТ

Согласно части 8 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации материалы по обоснованию генерального плана в виде карт отображают:

- 1) границы поселения, городского округа;
- 2) границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;
- 3) местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения, городского округа;
- 4) особые экономические зоны;
- 5) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;
- 6) территории объектов культурного наследия;
- 7) зоны с особыми условиями использования территорий;
- 8) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- 9) иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения поселения, городского округа или объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района.

Предлагаемые изменения, вносимые в генеральный план сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области, не затрагивают границы существующих населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения.

В части изменений, вносимых в Генеральный план, не располагаются особые экономические зоны, особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения, территории объектов культурного (см. схему «Карта материалов по обоснованию изменений в генеральный план сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области»).