

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИННОВАЦИИ СОВРЕМЕННОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ЗАКАЗЧИКИ: Администрация сельского поселения Васильевка

ООО «Строительно-монтажное управление №1»

Логинов Алексей Владимирович

Бикбаев Денис Иршатович

г. Тольятти
2017

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ИННОВАЦИИ СОВРЕМЕННОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

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

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ЗАКАЗЧИКИ: Администрация сельского поселения Васильевка

ООО«Строительно-монтажное управление №1»

Логинов Алексей Владимирович

Бикбаев Денис Иршатович

Генеральный директор
Исполнитель

Рогожкин С.А.
Капшук М.И.

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

- | | | |
|----|--|----|
| 1. | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВНЕСЕНИЮ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН | 4 |
| 2. | АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ И ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ, ПОДЛЕЖАЩИХ ВНЕСЕНИЮ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН | 7 |
| 3. | ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, ИЗМЕНЕНИЕ КОТОРЫХ ПОВЛЕЧЕТ ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН | 18 |
| 4. | ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА, ИЗМЕНЕНИЕ КОТОРЫХ ПОВЛЕЧЕТ ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН | 19 |

**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
Карта материалов по обоснованию изменений в генеральный план сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области М 1:5000 (фрагмент 1-5) | 20 |
|----|--|----|

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – Изменения в карту функциональных зон сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области М 1:5000 (фрагмент 1- 5)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – Изменения в Карту планируемого размещения объектов местного значения сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области (Инженерной инфраструктуры) М 1:5000 (фрагмент 1-5)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – Изменения в Карту планируемого размещения объектов местного значения сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области (Транспортной инфраструктуры) М 1:5000 (фрагмент 1-5)

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 – Изменения в Карту планируемого размещения объектов местного значения сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области М 1:5000 (фрагмент 1-5)

ПРИЛОЖЕНИЕ 5 – Изменения в карту функциональных зон сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области М 1:25000 (фрагмент 2)

ПРИЛОЖЕНИЕ 6 – Изменения в положение о территориальном планировании сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области

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, от 31.01.2017 № 1 (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 № 2/ГП 2017 от 28.09.2017г.

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 протоколом заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области от 15.03.2017 №5, 06.06.2017 №9, от 17.07.2017 №10.

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

ФРАГМЕНТ 1:

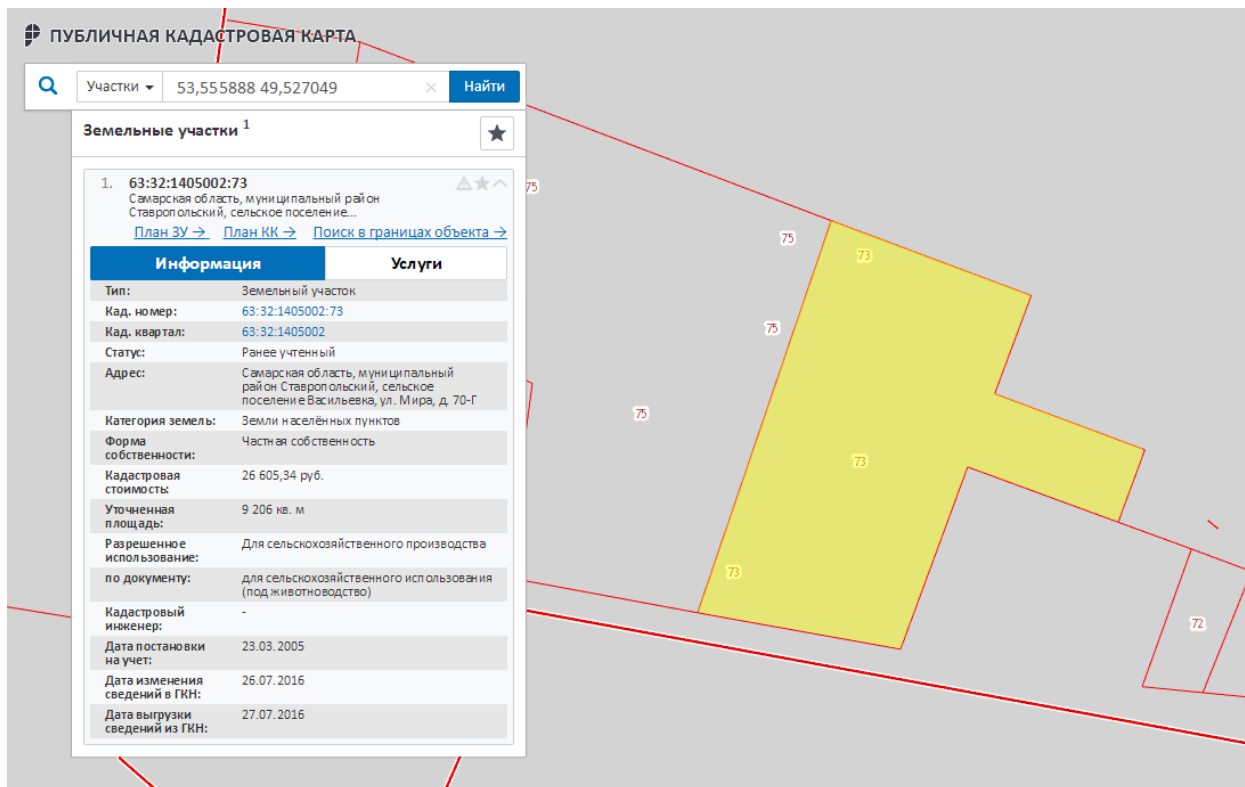


Рисунок 1 Фрагмент публичной кадастровой карты

- *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.*
- *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, 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 изменить 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 сельскохозяйственного использования (Сх) на зону производственного использования (П).

ФРАГМЕНТ 2:

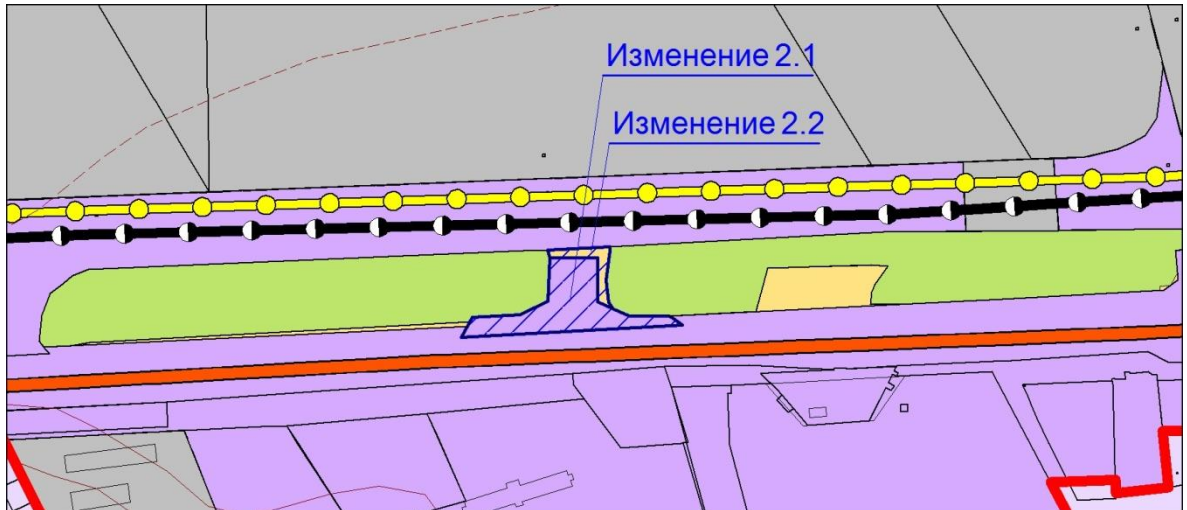


Рисунок 2 Фрагмент карты функциональных зон сельского поселения Васильевка

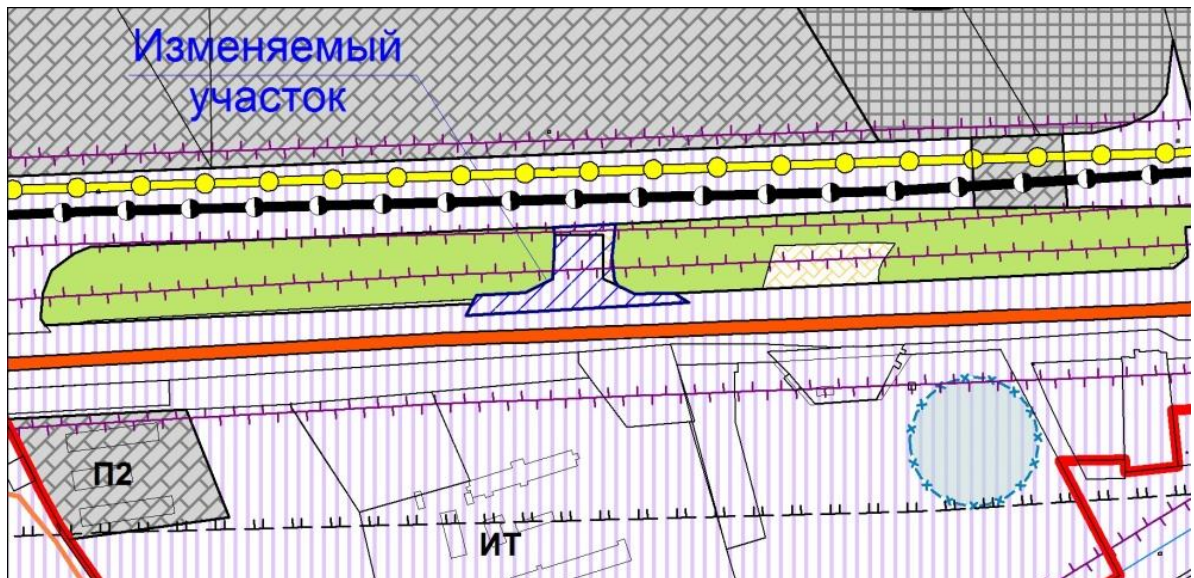


Рисунок 3 Фрагмент карты градостроительного зонирования сельского поселения Васильевка

Рассматриваемая территория (площадью 0,463 га) расположена на 980 км трассы Москва-Челябинск, М-5, сельское поселение Васильевка, муниципальный район Ставропольский, Самарская область, включает в себя земельный участок с КН 63:32:1801003:10 (площадью 0,4 га) и прилегающий к нему участок (площадью 0,063 га).

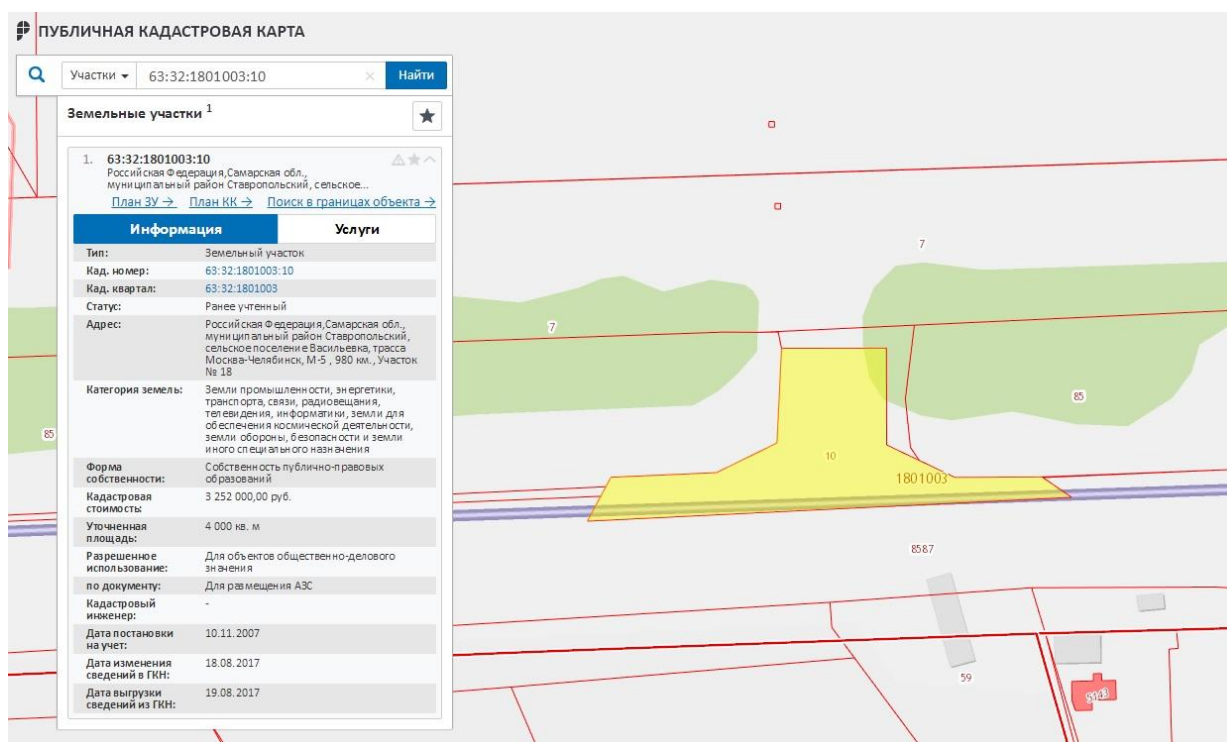


Рисунок 4 Фрагмент публичной кадастровой карты

- *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.*

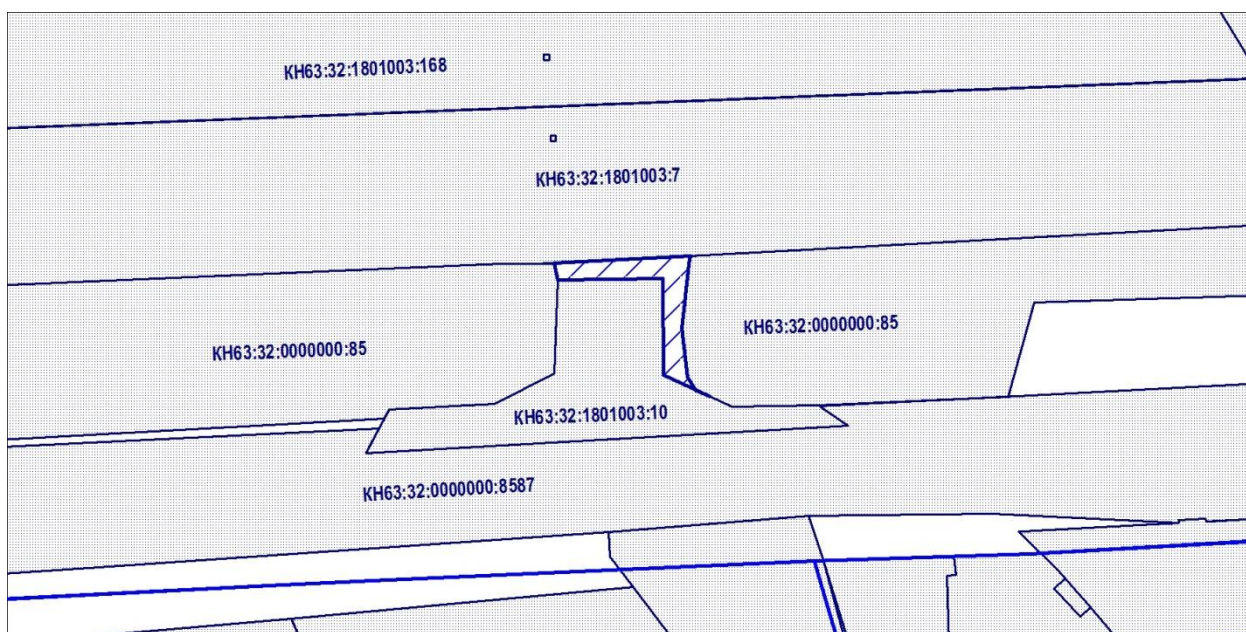


Рисунок 5 Схема границ изменяемой территории

- *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.

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 П «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 (И-Т) 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 инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т) на зону производственного использования (П);
- 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 сельскохозяйственного использования (Сх) на зону производственного использования (П).

ФРАГМЕНТ 3:

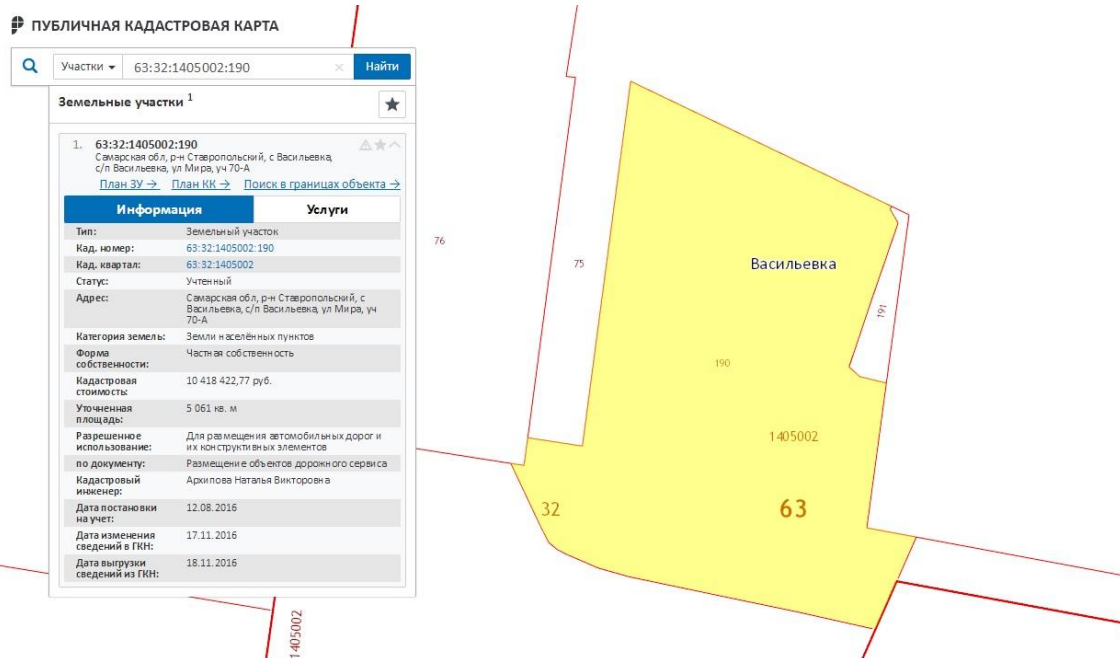


Рисунок 6 Фрагмент публичной кадастровой карты



Рисунок 7 Фрагмент карты функциональных зон села Васильевка

- 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.
- 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 изменить функциональное зонирование 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 инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т) на зону сельскохозяйственного использования (Сх).

ФРАГМЕНТ 4:

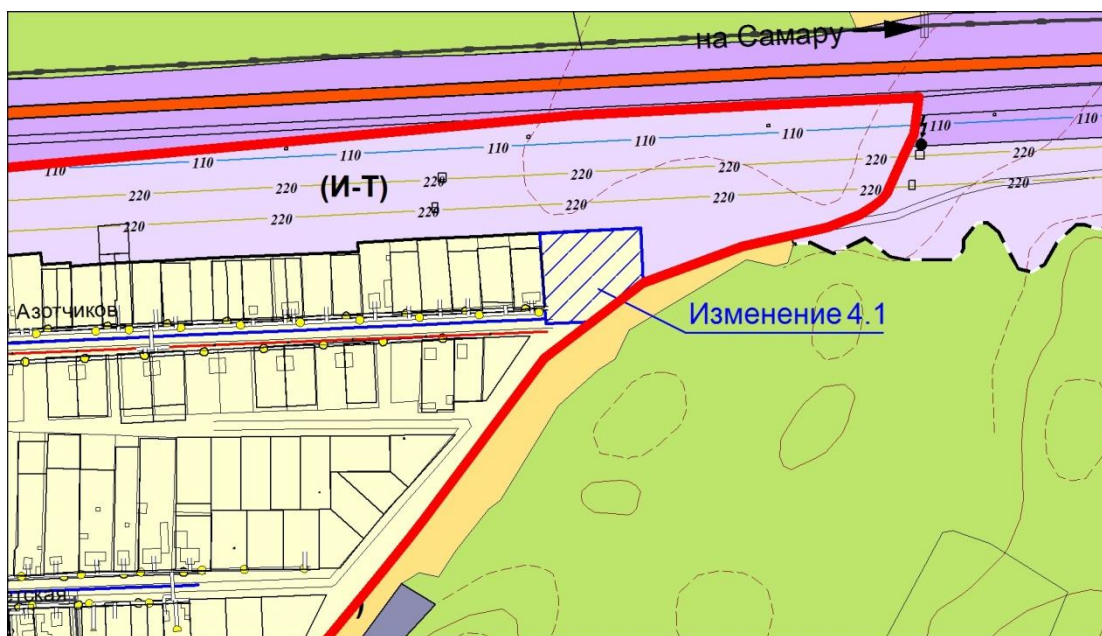


Рисунок 8 Фрагмент карты функциональных зон села Зеленовка



Рисунок 9 Фрагмент публичной кадастровой карты

- *Площадь территории* - 0,568 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.

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 изменить функциональное зонирование территории (площадью 0,568 га) расположенной по улице Азотчиков села Зеленовка, с жилой зоны (Ж) на зону инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т).

ФРАГМЕНТ 5:

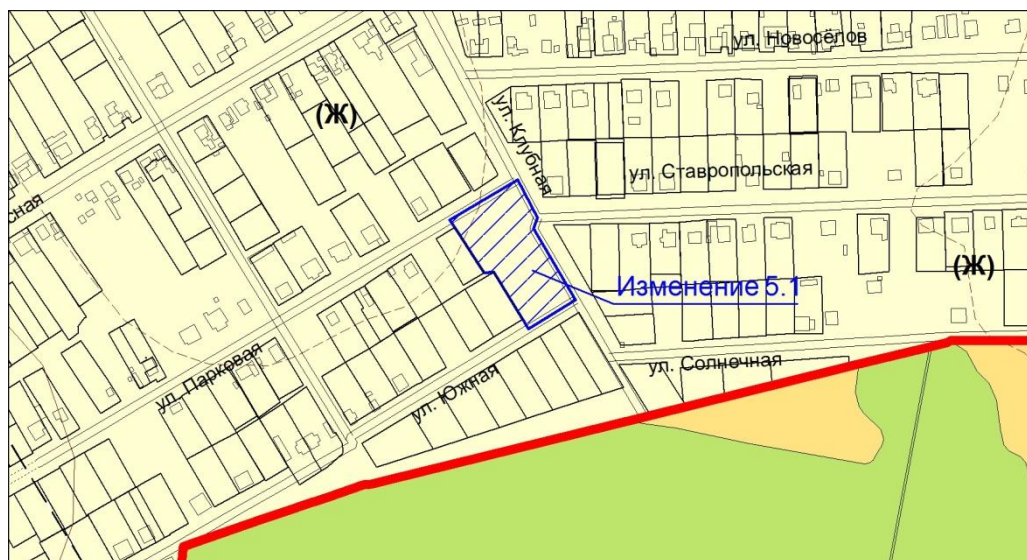


Рисунок 10 Фрагмент карты функциональных зон села Зеленовка

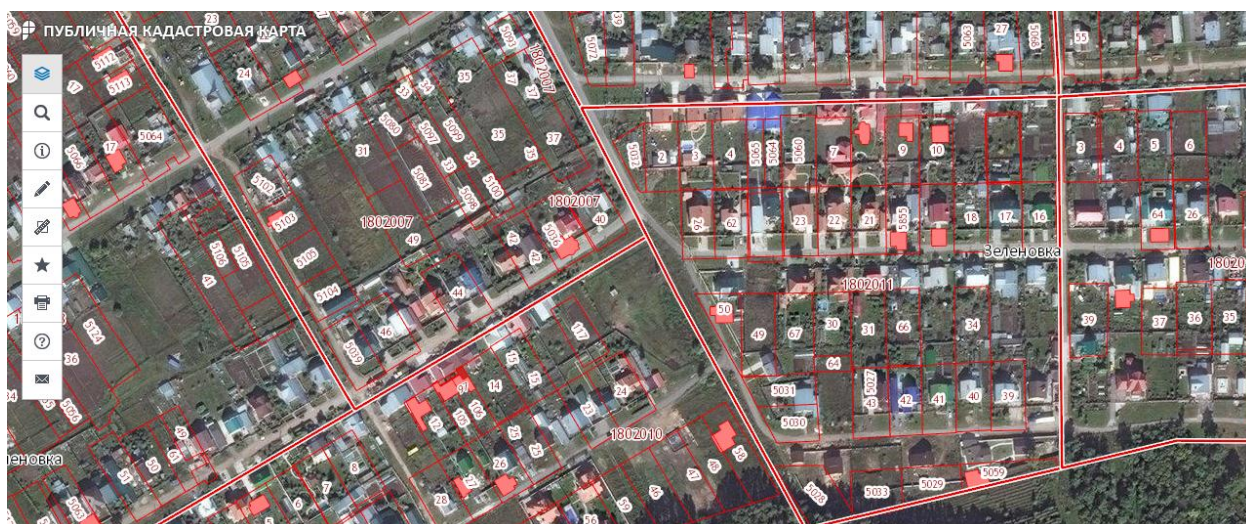


Рисунок 11 Фрагмент публичной кадастровой карты

- *Площадь территории - 0,689 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 изменить функциональное зонирование территории (площадью 0,689 га) расположенной юго-западнее пересечения улиц Клубная и Парковая села Зеленовка, с жилой зоны (Ж) на зону инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т).

**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)	591,45	590,19	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	163,20	-	-	-	-	-	-
Зона сельскохозяйственного использования (Сх)	155,3	154,89	-	-	-	-	-	-
Зона рекреационного назначения (Р)	35,63	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	590,19
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	163,20
2.5	Рекреационная зона	га	35,63	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»). Территория ограничено пригодна для градостроительной деятельности.

**В Положение о территориальном планировании
сельского поселения Васильевка муниципального района
Ставропольский Самарской области внесены изменения:**

Внести изменения в Положение о территориальном планировании сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский Самарской области:

-в таблице 3 «Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения муниципального района Ставропольский, объектах местного значения сельского поселения Васильевка, за исключением линейных объектов» показатель площади жилой зоны (Ж) изменить на «590,19».

- в таблице 3 «Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения муниципального района Ставропольский, объектах местного значения сельского поселения Васильевка, за исключением линейных объектов» показатель площади зоны производственного использования (П) изменить на «144,97»;

-в таблице 3 «Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения муниципального района Ставропольский, объектах местного значения сельского поселения Васильевка, за исключением линейных объектов» показатель площади зоны сельскохозяйственного использования (Сх) изменить на «154,89».

-в таблице 3 «Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах регионального значения, объектах местного значения муниципального района Ставропольский, объектах местного значения сельского поселения Васильевка, за исключением линейных объектов» показатель площади зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т) изменить на «163,20».