**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КУТУЗОВСКИЙ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СЕРГИЕВСКИЙ  
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пояснительная записка

г. Самара, 2024 г.

[1. Состав проекта 3](#_Toc172880668)

[2. Общие положения 4](#_Toc172880669)

[3. Сведения о нормативных правовых актах Российской Федерации, Самарской области, муниципальных правовых актах 4](#_Toc172880670)

[4. Обоснование внесения изменений в генеральный план 7](#_Toc172880671)

[4.1. Анализ территории, в отношении которой вносятся изменения 7](#_Toc172880672)

[4.2. Обоснование изменений в генеральный план 13](#_Toc172880673)

[4.3. Параметры функциональных зон, изменение которых повлечет проект изменений в генеральный план сельского поселения Кутузовский 14](#_Toc172880674)

[4.4. Учет границ лесничеств, особо охраняемых природных территорий 17](#_Toc172880675)

[4.5. Месторождения нефти 17](#_Toc172880676)

[5. Сведения о планируемых для размещения на территории объектах местного значения сельского поселения и обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения, оценка их возможного влияния на комплексное развитие этих территорий, оценка их возможного влияния на комплексное развитие этих территорий 18](#_Toc172880677)

[6. Сведения о планируемых для размещения на территории поселения новых объектах федерального значения, объектах регионального значения, обоснование выбранного варианта размещения данных объектов и оценка их возможного влияния на комплексное развитие территорий 18](#_Toc172880678)

[7. Сведения о планируемых для размещения на территории поселения новых объектах местного значения муниципального района, обоснование выбранного варианта размещения данных объектов и оценка их возможного влияния на комплексное развитие территорий 18](#_Toc172880679)

[8. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. 18](#_Toc172880680)

[9. Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения. 18](#_Toc172880681)

[10. Перечень земельных участков, которые включаются в границы / исключаются из границ населенных пунктов. 19](#_Toc172880682)

[11. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий 19](#_Toc172880683)

[12. Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения. 19](#_Toc172880684)

[13. Предмет согласования проекта изменений в генеральный план с уполномоченными органами 20](#_Toc172880685)

[Приложение 1 23](#_Toc172880686)

# 1. Состав проекта

Проект изменений в Генеральный план сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области разработан в соответствии с требованиями статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в следующем составе:

1. **Утверждаемая часть**
2. Том 1. Положение о территориальном планировании сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области;
3. Том 2. Графические материалы:
   1. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области (М 1:25000);
   2. Карта функциональных зон сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области (М 1:25000);
   3. Карта планируемого размещения объектов местного значения сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области   
      (М 1:10000);
   4. Карта, планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры местного значения сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области (М 1:10000);
4. Том 3. Сведения о границах населенных пунктов сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области.
5. **Материалы по обоснованию**
6. Том 4. Пояснительная записка;
7. Том 5. Материалы по обоснованию в виде карт:

5.1. Карта обоснования внесения изменений Кутузовский муниципального района Сергиевский муниципального района Ставропольский Самарской области   
(М 1:10000, М 1:25000);

1. Электронная версия проекта на CD (Для открытого пользования).

# 2. Общие положения

Настоящим проектом вносятся изменения в Генеральный план сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области, утвержденный решением Собрания представителей сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области от 06.12.2013 № 25, с изменениями от 12.01.2023 № 1.

Проект внесения изменений в Генеральный план (далее по тексту также – проект изменений в генеральный план, проект) выполнен ГУП СО институт «ТеррНИИгражданпроект» на основании договора № ДД-00343/2024,1547364 от 28.05.2024 г. с ООО «ННК-Самаранефтегаз».

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

Основная задача проекта: внесение изменений в функциональное зонирование территории, с целью приведения зонирования территории в соответствие с планируемым землепользованием и обеспечения пользования недрами на участке недр, расположенном в сельском поселении Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области.

Основанием для внесения изменений в Генеральный план является Постановление Администрации сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области от 10.07.2024 г. № 25 «О подготовке проекта изменений в Генеральный план сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области».

В проекте сохранены основные цели и приоритеты развития поселения, установленные Генеральным планом. За основу приняты границы населенных пунктов, границы функциональных зон и их параметры, планируемое размещение объектов местного значения, установленные Генеральным планом от 06.12.2013 № 25, с изменениями от 12.01.2023 № 1. В проекте принят проектный период, аналогичный установленному в Генеральном плане, - до 2033 года.

Проектом предусматривается локальное внесение изменений в Генеральный план в части вышеописанных задач. В графические материалы утверждаемой части Генерального плана изменения вносятся посредством изложения карт в новой редакции. Материалы по обоснованию проекта в виде карт излагаются в новой редакции с учетом текущего использования территории. Настоящая пояснительная записка содержит обоснование вносимых проектом изменений в части вышеуказанных задач.

Проект изменений в генеральный план содержит обязательное приложение к генеральному плану, предусмотренное частью 5.1 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации - сведения о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения.

# 3. Сведения о нормативных правовых актах Российской Федерации, Самарской области, муниципальных правовых актах

Проект изменений выполнен в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

Нормативные правовые акты Российской Федерации, в том числе:

* 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 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
* Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
* Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ “О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую”;
* 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 кадастровой деятельности»;
* 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 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства 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 1 августа 2016 года №1634-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»;
* Распоряжение Правительства РФ от 6 мая 2015 г. N 816-р «О схеме территориального планирования РФ в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта) (с изменениями и дополнениями);
* Распоряжение Правительства РФ от 19 марта 2013 г. N 384-р Об утверждении схемы территориального планирования РФ в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения (с изменениями и дополнениями)
* Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236» (далее также - приказ Минэкономразвития РФ № 650);
* Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»;
* Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 26.05.2011 № 244 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов»;
* Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 01.08.2014 № п/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;
* Закон Самарской области от 10.02.2009 № 7-ГД «Об обеспечении беспрепятственного доступа маломобильных граждан к объектам социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, информации и связи в Самарской области»;
* «СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;
* СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*»;
* СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74;
* СНиП 22-02-2003 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения»;
* СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».
* Государственная программа Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий»

**Нормативные правовые акты Самарской области, в том числе:**

* Закон Самарской области от 25.02.2005 № 39-ГД «Об образовании сельских поселений в пределах муниципального района Сергиевский Самарской области, наделении их соответствующим статусом и установлении их границ»;
* 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 08.12.2008 № 142-ГД «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Самарской области»;
* Постановление Правительства Самарской области от 12.07.2017 №441 «О Стратегии социально-экономического развития Самарской области на период до 2030 года»;
* Постановление Правительства Самарской области от 13.12.2007 №261 «Об утверждении Схемы территориального планирования Самарской области»;
* 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».
* Государственная программа Самарской области «Развитие коммунальной инфраструктуры в Самарской области» на 2014-2023 годы

**Муниципальные правовые акты**

Схема территориального планирования муниципального района Сергиевский Самарской области, утвержденная решением Собрания представителей муниципального района Сергиевский Самарской области № 3 от 28.01.2010.

Генеральный план сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области, утверждённый решением Собрания представителей сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области   
от 06.12.2013 № 25, с изменениями от 12.01.2023 № 1.

# 4. Обоснование внесения изменений в генеральный план

## 4.1. Анализ территории, в отношении которой вносятся изменения

В соответствии с Постановлением Администрации сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области от 10.07.2024 г. № 25 «О подготовке проекта изменений в Генеральный план сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области», а также заявкой   
от АО «Самараинвестнефть» проектом генерального плана предлагается изменение функционального зонирования территории сельского поселения с функциональной зоны «Зона сельскохозяйственного использования» на функциональную зону «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур»:

1) Территория 1 - земельный участок с кадастровым номером 63:31:0104002:215, площадью 3600 м2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, сельское поселение Кутузовский, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения сельскохозяйственной деятельности (земельные участки фонда перераспределения). Эксплуатационная скважина № 261 Северо-Нефёдовского месторождения;

2) Территория 2 - часть земельного участка (ЧЗУ) с кадастровым номером 63:31:0104002:4 площадью 3764 м2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах ГУП ПС "Кутузовский", категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственной деятельности (земельные участки фонда перераспределения). Эксплуатационная скважина № 262 Нефедовского месторождения, Эксплуатационная скважина № 263 Нефедовского месторождения;

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Координаты территории 2:   |  |  |  | | --- | --- | --- | | № | Х | Y | | 1 | 2254863,4000 | 504561,4900 | | 2 | 2254836,9413 | 504618,3073 | | 3 | 2254863,9722 | 504631,3270 | | 4 | 2254890,9927 | 504644,3372 | | 5 | 2254917,5100 | 504587,4100 | |

3) Территория 3 - часть земельного участка (ЧЗУ) с кадастровым номером 63:31:0104002:4 площадью 4559 м2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах ГУП ПС "Кутузовский", категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственной деятельности (земельные участки фонда перераспределения). Эксплуатационная скважина № 264 Нефедовского месторождения, Эксплуатационная скважина № 265 Нефедовского месторождения;

|  |
| --- |
| Координаты территории 3: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Х | Y |
| 1 | 2254853,9271 | 504723,3638 |
| 2 | 2254886,3880 | 504654,6496 |
| 3 | 2254859,2757 | 504641,8335 |
| 4 | 2254832,1538 | 504629,0277 |
| 5 | 2254799,6933 | 504697,7520 |

4) Территория 4 - часть земельного участка (ЧЗУ) с кадастровым номером 63:31:0104002:4 площадью 3598 кв.м., входящая в состав земельного участка с кадастровым номером 63:31:0103002:35, расположенного по адресу: расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах ГУП ПС "Кутузовский", категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственной деятельности (земельные участки фонда перераспределения). Эксплуатационная скважина № 266 Нефедовского месторождения;

|  |
| --- |
| Координаты территории 4: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Х | Y |
| 1 | 2254785,8615 | 504728,0395 |
| 2 | 2254773,1166 | 504755,1789 |
| 3 | 2254760,3621 | 504782,3286 |
| 4 | 2254787,5214 | 504795,0727 |
| 5 | 2254814,6807 | 504807,8167 |
| 6 | 2254827,4256 | 504780,6774 |
| 7 | 2254840,1701 | 504753,5281 |

5) Территория 5 - часть земельного участка с кадастровым номером 63:31:0104002:4 площадью 5396 м2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах ГУП ПС "Кутузовский", категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственной деятельности (земельные участки фонда перераспределения). Эксплуатационная скважина № 267 Нефедовского месторождения, Эксплуатационная скважина № 269 Нефедовского месторождения;

|  |
| --- |
| Координаты территории 5: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Х | Y |
| 1 | 2254936,1250 | 504236,5430 |
| 2 | 2254907,8140 | 504246,4260 |
| 3 | 2254937,4530 | 504331,3730 |
| 4 | 2254965,7640 | 504321,4900 |
| 5 | 2254994,0800 | 504311,6070 |
| 6 | 2254964,4410 | 504226,6600 |

6) Территория 6 - часть земельного участка с кадастровым номером 63:31:0104002:4 площадью 7196 м2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах ГУП ПС "Кутузовский", категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственной деятельности (земельные участки фонда перераспределения). Эксплуатационная скважина № 268 Нефедовского месторождения, Эксплуатационная скважина № 272 Нефедовского месторождения, Эксплуатационная скважина № 273 Нефедовского месторождения;

|  |
| --- |
| Координаты территории 6: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Х | Y |
| 1 | 2255041,4200 | 504631,8750 |
| 2 | 2254990,7670 | 504740,3760 |
| 3 | 2254936,3370 | 504715,1460 |
| 4 | 2254987,1870 | 504606,2550 |

7) Территория 7 - часть земельного участка с кадастровым номером 63:31:0104002:4 площадью 3598 м2, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах ГУП ПС "Кутузовский", категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственной деятельности (земельные участки фонда перераспределения). Эксплуатационная скважина № 270;

|  |
| --- |
| Координаты территории 7: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Х | Y |
| 1 | 2254972,4000 | 504779,3730 |
| 2 | 2254946,9680 | 504833,7020 |
| 3 | 2254892,6490 | 504808,2750 |
| 4 | 2254918,0760 | 504753,9510 |

8) Территория 8 - часть земельного участка с кадастровым номером 63:31:0104003:60площадью 3598 м2 , расположенного по адресу: Самарская область, муниципальный район Сергиевский, сельское поселение Кутузовский, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – Для ведения сельскохозяйственной деятельности. Эксплуатационная скважина № 271;

|  |
| --- |
| Координаты территории 8: |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Х | Y |
| 1 | 2254832,9502 | 504095,0063 |
| 2 | 2254852,4140 | 504151,7461 |
| 3 | 2254909,1642 | 504132,2918 |
| 4 | 2254889,6908 | 504075,5625 |

Схема территории сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области, в отношении которой разработан проект изменений в генеральный план, приведена на рисунках 1, 2.

В соответствии с генеральным планом сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области, утверждённым решением Собрания представителей сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области от 06.12.2013 № 25, с изменениями от 12.01.2023 № 1 рассматриваемая территория отнесена к «Зоне сельскохозяйственного использования».

Объекты федерального, регионального, местного значения на рассматриваемой территории отсутствуют.

Объекты культурного наследия (далее – ОКН), особо охраняемые территории (далее – ООПТ), земли государственного лесного фонда (далее – ГЛФ), особо ценные земли сельскохозяйственного назначения, водные объекты и др. ограничения на территории отсутствуют.

Согласно данным ЕГРН на рассматриваемых территориях отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ).

Рисунок 1

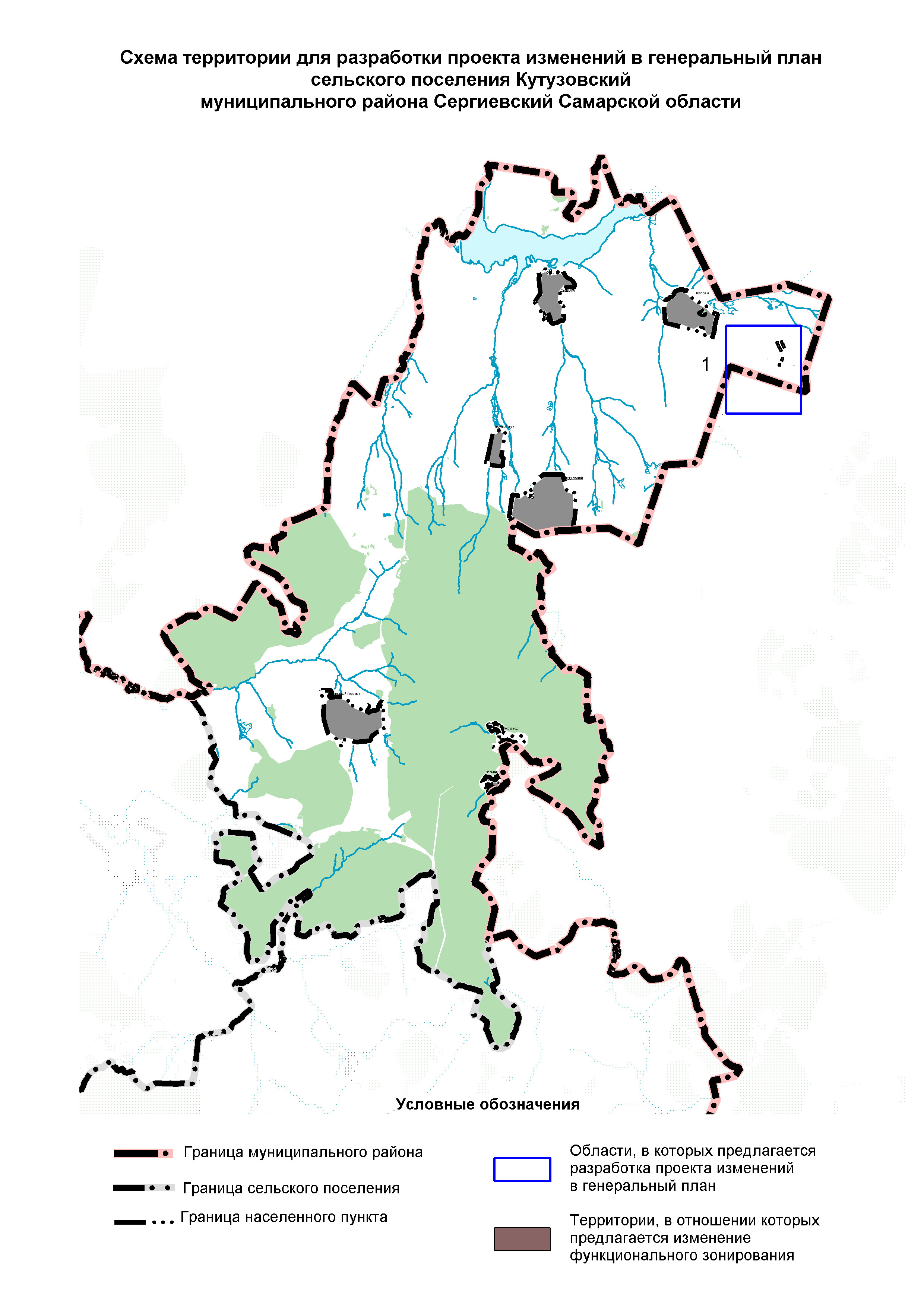
****

Рисунок 2

## X:\_ГП Сергиевский\2024\ГП сп Кутузовский\01_Предпроектная проработка\01_Постановление о подготовке проекта_шаблон\сп Кутузовский_изм_фрагмнент 1.jpg

## 4.2. Обоснование изменений в генеральный план

Территории, на которых проектом предусмотрено изменение функционального зонирования, входят в разработку участка недр - Кельвейский на основании лицензии на право пользования недрами № СМР 16897 НР от 01.07.2021 г.

Согласно действующему Генеральному плану сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области рассматриваемые территории расположены в границах функциональной зоны – «Зона сельскохозяйственного использования», что противоречит фактическому использованию.

В соответствии с данными ЕГРН рассматриваемые территории расположены на земельных участках категории - земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Использование земельных участков за границами населенных пунктов в целях промышленной деятельности осуществляется на землях промышленности.

В соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ   
«О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных в том числе:

* с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов
* со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее - линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов.

При этом, основанием для отказа в переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую является установление несоответствия испрашиваемого целевого назначения земель или земельных участков утвержденным документам территориального планирования (статья 4 Федерального закона от 21.12.2004   
№ 172-ФЗ).

В рамках выполнения лицензионных требований осуществлено строительство ряда промышленных объектов на земельном участке с кадастровым номером 63:31:0000000:4753, частях земельных участков с кадастровыми номерами 63:31:0000000:4752, 63:31:0000000:1219, 63:31:0000000:4827, 63:31:0103002:3, принадлежащих АО «Самараинвестнефть» на праве аренды (субаренды).

Учитывая изложенное, с целью обеспечения возможности использования территории в соответствии с назначением необходимо внесение изменений в Генеральный план поселения, в части изменения зонирования территории с функциональной зоны «Зона сельскохозяйственного использования» на функциональную зону «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» для рассматриваемых проектом территорий сельского поселения.

## 4.3. Параметры функциональных зон, изменение которых повлечет проект изменений в генеральный план сельского поселения Кутузовский

Проектом изменений в генеральный план предусматривается изменение функционального зонирования территории, общей 3,1711 га, расположенной за границами населенных пунктов поселения, с функциональной зоны «Зона сельскохозяйственного использования» на функциональную зону «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур».

Таблица № 1

|  | Вид зоны | **Площадь зоны, га - до внесения изменений** | **Площадь зоны, га  - после внесения изменений** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур** | 130,4301 | 133,6012\* |
| **2** | **Зоны сельскохозяйственного использования** | 11 289,0640 | 11 285,8929\* |

\*Площади функциональных зон сельского поселения подлежат уточнению в соответствии с данными ЕГРН о границе сельского поселения Кутузовский (реестровый номер 63:00-3.213) и Сергиевского лесничества (реестровый номер 63:00-6.141) в рамках последующего внесения изменений в генеральный план. В настоящем проекте приняты площади функциональных зон сельского поселения в соответствии с действующим генеральным планом. На рисунке 2 отображены фрагменты карт функциональных зон сельского поселения Кутузовский в действующей редакции генерального плана и проекта изменений.

Отображение зон приведено в соответствие с требованиями Приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793».

Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения излагаются в материалах утверждаемой части генерального плана.

В Том 1 «Положения о территориальном планировании сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский» в раздел 3, в части указания площадей функциональных зон внесены следующие изменения:

- для «зона сельскохозяйственного использования» изменить значение «11 289,0640» на «11 285,8929»;

- для «производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» изменить значение с «130,4301» на «133,6012».

Рисунок 2

|  |  |
| --- | --- |
| Действующая редакция генерального плана |  |
| C:\Users\Chirva.s\Desktop\Личная\принскрит\ГП_Кутузовское\2.png | C:\Users\Chirva.s\Desktop\Личная\принскрит\ГП_Кутузовское\4.png |
| Проект изменений |
| C:\Users\Chirva.s\Desktop\Личная\принскрит\ГП_Кутузовское\3.png |

## 4.4. Учет границ лесничеств, особо охраняемых природных территорий

В качестве исходных данных о границах лесничеств и лесопарков приняты данные ЕГРН.

В границах сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский расположена существующая особо охраняемая природная территория частично «Кондурчинская лесостепь», сведения о границе которой внесены в ЕГРН с реестровым номером 63:31-6.43.

На территории сельского поселения Кутузовский согласно Схеме территориального планирования Самарской области не предусматривается создание новых особо охраняемых природных территорий.

Проектными предложениями территория существующих и проектных ООПТ не затрагивается.

## 4.5. Месторождения нефти

На территории сельского поселения Кутузовский расположены месторождения нефти Нефёдовского и Северо-Нефедовского месторождения на лицензионных участках - Кельвейский участок лицензия СМР 16897 НР.

Согласно ст. 7 Закона РФ "О недрах" в соответствии с лицензией на пользование недрами для добычи полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, образования особо охраняемых геологических объектов, для разработки технологий геологического изучения, разведки и добычи трудноизвлекаемых полезных ископаемых, а также в соответствии с соглашением о разделе продукции при разведке и добыче минерального сырья участок недр [предоставляется](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/53c250d24e8de4b2cbd94da82c5e935a2dfaf89e/) пользователю в виде горного отвода - геометризованного блока недр.

Пользование недрами на территориях населенных пунктов и зон с особыми условиями использования территорий может быть ограничено или запрещено в случаях, если это пользование может создать угрозу безопасности жизни и здоровья населения, охране окружающей среды, сохранности зданий и сооружений, включая сохранность горных выработок, буровых скважин и иных сооружений, связанных с пользованием недрами (ст. 8 Закона РФ "О недрах").

В соответствии со ст.22 вышеуказанного закона пользователь недр имеет право ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода. Вместе с тем, пользователь недр обязан обеспечить безопасное ведение работ, связанных с пользованием недрами, соблюдение требований по рациональному использованию и охране недр, безопасному ведению работ, связанных с пользованием недрами, охране окружающей среды, а также приведение участков земли и других природных объектов, нарушенных при пользовании недрами, в состояние, пригодное для их дальнейшего использования.

Застройка земельных участков, которые расположены за границами населенных пунктов и находятся на площадях залегания полезных ископаемых, а также размещение за границами населенных пунктов в местах залегания полезных ископаемых подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Самовольная застройка земельных участков прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов. (ст. 25 Закона РФ "О недрах").

# 5. Сведения о планируемых для размещения на территории объектах местного значения сельского поселения и обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения, оценка их возможного влияния на комплексное развитие этих территорий, оценка их возможного влияния на комплексное развитие этих территорий

Предлагаемые изменения, подлежащие внесению в Генеральный план, не оказывают влияния на показатели обеспеченности объектами местного и регионального значения и их доступности для населения, таким образом не повлекут дополнительных затрат из местного либо регионального бюджетов.

# 6. Сведения о планируемых для размещения на территории поселения новых объектах федерального значения, объектах регионального значения, обоснование выбранного варианта размещения данных объектов и оценка их возможного влияния на комплексное развитие территорий

На территории, в отношении которой вносится изменение в Генеральный план, объекты федерального и регионального значения не планируются, соответственно, влияние на комплексное развитие территории поселения не оказывается.

В соответствии со Схемой территориального планирования Российской Федерации размещение новых объектов федерального значения не планируется.

В соответствии со Схемой территориального планирования Самарской Области, на территории, в отношении которой вносится изменение в Генеральный план, размещение новых объектов регионального значения не планируется.

# 7. Сведения о планируемых для размещения на территории поселения новых объектах местного значения муниципального района, обоснование выбранного варианта размещения данных объектов и оценка их возможного влияния на комплексное развитие территорий

На территории, в отношении которой вносится изменение в Генеральный план, планируемые объекты местного значения муниципального района отсутствуют, соответственно, влияние на комплексное развитие территории поселения не оказывается.

# 8. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В настоящих материалах по обоснованию изменений в генеральный план не отражается перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в связи с отсутствием в границах проектируемых территорий ОКН, ООПТ, ГЛФ.

Изменения, предусмотренные проектом также не затрагивают границы существующих и планируемых особо охраняемых природных территорий и не оказывают влияния на факторы риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. В связи с этим, карты материалов по обоснованию не содержат территорий подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

# 9. Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения.

На территории поселения отсутствуют утверждённые предметы охраны и границы территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения. Соответственно в проекте изменений в генеральный план данные сведения не отображаются.

# 10. Перечень земельных участков, которые включаются в границы / исключаются из границ населенных пунктов.

Проектом не предусмотрена корректировка границ населенных пунктов поселения. В настоящих материалах по обоснованию изменений в генеральный план не отражается перечень земельных участков, подлежащих включению в границы/ исключению из границ населенных пунктов с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

# 11. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий

На Карте обоснования внесения изменений в генеральный план сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области (М:10 000,   
М 1:25 000) отображение границ зон с особыми условиями использований территорий выполнено с учетом сведений Карты зон с особыми условиями использования территории, выполненной в составе материалов по обоснованию действующего Генерального плана поселения. Границы зон с особыми условиями использования территории скорректированы в соответствии со сведениями о данных зонах, содержащимися в Едином государственном реестре.

Применение Карты обоснования внесения изменений в генеральный план сельского поселения Кутузовский муниципального района Сергиевский Самарской области   
(М 1:10 000, М 1:25 000), в части определения границ зон с особыми условиями использования территорий, должно осуществляться с учетом положений Федерального закона от 03.08.2018 №342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и главы XIX Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 24 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости.

# 12. Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения.

На территории поселения отсутствуют утверждённые предметы охраны и границы территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения. Соответственно в проекте изменений в генеральный план данные сведения не отображаются.

# 13. Предмет согласования проекта изменений в генеральный план с уполномоченными органами

Основания для согласования проекта изменений в генеральный план с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти

Таблица № 2.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Предмет согласования в соответствии с ч. 1 ст. 25 Градостроительного кодекса РФ | Наличие/отсутствие предмета согласования с уполномоченным органом | Примечание |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Планируется размещение объектов федерального значения на территориях поселения | Отсутствует | В соответствии  с СТП РФ проект изменений в генеральный план выполнен исключительно в части, указанной в разделе 2 настоящей пояснительной записки, и не включает корректировку местоположения планируемых объектов федерального значения |
| 2 | Включение в соответствии с проектом в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, земельных участков из земель лесного фонда | Отсутствует | Проект изменений в генеральный план не включает в границы населенных пунктов лесные участки |
| 3 | На территории поселения находятся особо охраняемые природные территории федерального значения | Отсутствует | На территории поселения отсутствуют ООПТ федерального значения |
| 4 | Размещение в соответствии с проектом объектов местного значения поселения, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности | Отсутствует | Ранее утвержденным генеральным планом и проектом изменений в генеральный план не предусматривается размещение соответствующих объектов |

Основания для согласования проекта изменений в генеральный план с Правительством Самарской области

Таблица № 3.

| № п/п | Предмет согласования в соответствии с ч. 2 ст. 25 Градостроительного кодекса РФ | Наличие/отсутствие предмета согласования с уполномоченным органом | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | В соответствии с документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования Самарской области планируется размещение объектов регионального значения на территориях поселения | Отсутствует | Объекты регионального значения, установленные СТП Самарской области, учтены в проекте изменений в генеральный план.  Проект изменений в генеральный план выполнен исключительно в части, указанной в разделе 2 настоящей пояснительной записки, и не включает корректировку местоположения планируемых объектов |
| 2 | Включение в границы населенных пунктов (в том числе образуемых нас. пунктов), входящих в состав поселения, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ этих населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения | Отсутствует | Проект изменений в генеральный план выполнен исключительно в части, указанной в разделе 2 настоящей пояснительной записки, и не предусматривает включение/исключение/ в границы населённого пункта земель сельскохозяйственного |
| 3 | На территории поселения находятся особо охраняемые природные территории регионального значения | Имеется | На территории поселения находится особо охраняемая территория регионального значения |

Таким образом, проект изменений в генеральный план подлежит согласованию с Правительством Самарской области.

Основания для согласования проекта изменений в генеральный план с Администрацией муниципального района Сергиевский

Таблица № 4.

| № п/п | Предмет согласования в соответствии с ч. 4 ст. 25 Градостроительного кодекса РФ | Наличие/отсутствие предмета согласования с уполномоченным органом | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | В соответствии с документами территориального планирования муниципального района планируется размещение объектов местного значения муниципального района на территории поселения | Отсутствует | Объекты местного значения муниципального района, установленные СТП муниципального района, учтены в проекте изменений в генеральный план.  Проект изменений в генеральный план выполнен исключительно в части, указанной в разделе 2 настоящей пояснительной записки, и не включает корректировку местоположения планируемых объектов |
| 2 | На территории поселения находятся особо охраняемые природные территории местного значения муниципального района | Отсутствует | На территории поселения отсутствуют особо охраняемые территории местного значения муниципального района |

Основания, предусмотренные частью 2.1 статьи 25 ГрК РФ для согласования проекта изменений в Генеральный план с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти Самарской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, отсутствуют, так как на территории поселения нет исторического поселения федерального значения или регионального значения.

Основания, предусмотренные частью 3 статьи 25 ГрК РФ для согласования проекта изменений в Генеральный план с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, отсутствуют, так как проектом изменений в Генеральный план не планируется размещение каких-либо новых объектов местного значения.

# Приложение 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Фрагмент карты функциональных зон сельского поселения Кутузовский**  **муниципального района Сергиевский Самарской области** | | |
| в редакции Генерального плана, утвержденного решением от 06.12.2013 № 25, с изменениями от 12.01.2023 № 1. |  | в редакции проекта изменений в Генеральный план |
|  |  |  |
| C:\Users\Chirva.s\Desktop\Личная\принскрит\ГП_Кутузовское\2.png |  | C:\Users\Chirva.s\Desktop\Личная\принскрит\ГП_Кутузовское\1.png |