**Генеральный план**

**утвержден решением Собрания представителей**

**сельского поселения Сергиевск**

**муниципального района Сергиевский**

**Самарской области   
от 09.03.2023 № 6**

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

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

Материалы по обоснованию генерального плана сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области,

утвержденного решением Собрания представителей сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области   
от 09.03.2023 № 6

Пояснительная записка

[1. Состав проекта 3](#_Toc113031598)

[2. Общие положения 4](#_Toc113031599)

[3. Сведения о нормативных правовых актах Российской Федерации, Самарской области, муниципальных правовых актах 4](#_Toc113031600)

[4. Обоснование внесения в генеральный план изменений 7](#_Toc113031601)

[4.1. Анализ территории, в отношении которой вносятся изменения 7](#_Toc113031602)

[4.2. Обоснование изменений в генеральный план 12](#_Toc113031603)

[4.3. Параметры функциональных зон, изменение которых повлечет проект изменений в генеральный план сельского поселения Сергиевск 13](#_Toc113031604)

[4.4. Учет границ лесничеств, особо охраняемых природных территорий 15](#_Toc113031605)

[4.5. Месторождения нефти 15](#_Toc113031606)

[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 16](#_Toc113031607)

[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 16](#_Toc113031608)

[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 16](#_Toc113031609)

[8. Перечень и характеристика основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. 16](#_Toc113031610)

[9. Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения. 17](#_Toc113031611)

[10. Перечень земельных участков, которые включаются в границы / исключаются из границ населенных пунктов. 17](#_Toc113031612)

[11. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий 17](#_Toc113031613)

[12. Сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения. 18](#_Toc113031614)

[13. Предмет согласования проекта изменений в генеральный план с уполномоченными органами 19](#_Toc113031615)

# 1. Состав проекта

Проект изменений в Генеральный план сельского поселения Сергиевск 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 Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области;
3. Том 2. Графические материалы:
   1. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области (М 1:25000);
   2. Карта функциональных зон сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области (М 1:25000);
   3. Карта планируемого размещения объектов местного значения сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области   
      (М 1:10000);
   4. Карта, планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры местного значения сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области (М 1:10000);
4. Том 3. Сведения о границах населенных пунктов сельского поселения Сергиевск 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 Сергиевск 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 Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области, утвержденный решением Собрания представителей сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области от 03.06.2013 № 9, с изм. от 20.12.2019 № 41.

Проект внесения изменений в Генеральный план (далее по тексту также – проект изменений в генеральный план, проект) выполнен ГУП СО институт «ТеррНИИгражданпроект» на основании договора № СИН.02.21-270 от 19.04.2022 г.   
с АО «Самараинвестнефть».

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 Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области.

Основанием для внесения изменений в Генеральный план является Постановление Администрации сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области от 07.06.2022 г. № 33/1 «О подготовке проекта изменений в Генеральный план сельского поселения Сергиевск 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 03.06.2013 № 9, с изм. от 20.12.2019 № 41. В проекте принят проектный период, аналогичный установленному в Генеральном плане, до 2033 года.

Проектом предусматривается внесение изменений в Генеральный план только в части вышеописанных задач. В карты утверждаемой части Генерального плана изменения внесены посредством их изложения в новой редакции. Материалы по обоснованию в виде карт подготовлены в виде Карты обоснования внесения изменений в генеральный план сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области (М:25000, М:10000) и обосновывают изменений границ населенных пунктов, входящих в состав поселения. 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 Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области, утверждённый решением Собрания представителей сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области   
от 03.06.2013 № 9, с изм. от 20.12.2019 № 41.

# 4. Обоснование внесения в генеральный план изменений

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

В соответствии с Постановлением Администрации сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области от 07.06.2022 г. № 33/1  
«О подготовке проекта изменений в Генеральный план сельского поселения Сергиевск 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 63:31:0404003:22, площадью 8859 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах СПК (артель) "Победа", разрешенное использование – для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, предназначенный для размещения скважины №11 Северо-Успенского месторождения нефти. На земельном участке расположено сооружение с кадастровым номером 63:31:0404003:24, принадлежащее АО «Самараинвестнефть» на праве собственности;

2) Территория 2 - часть земельного участка площадью 6266 кв.м., входящая в состав земельного участка с кадастровым номером 63:31:0404001:3, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, р-н Сергиевский, Самарская область, Сергиевский район, в границах СПК (артель) "Победа", разрешенное использование – для размещения объектов сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий, предназначенный для размещения скважины №12 Северо-Успенского месторождения нефти;

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Координаты территории 2: | | | | | | |
| № | Х | Y |  | № | Х | Y |
| 5 | 479019,5300 | 2242458,9700 |  | 9 | 478990,5300 | 2242564,7200 |
| 6 | 478958,5400 | 2242450,6400 |  | 10 | 478983,6600 | 2242665,2800 |
| 1 | 478961,8900 | 2242430,0200 |  | 11 | 478984,6300 | 2242677,8000 |
| 2 | 478901,8200 | 2242420,2500 |  | 12 | 478989,8300 | 2242669,3600 |
| 3 | 478892,3300 | 2242478,6100 |  | 13 | 478993,9700 | 2242668,9000 |
| 4 | 478952,4000 | 2242488,3700 |  | 14 | 478993,6800 | 2242665,2200 |
| 7 | 478956,9300 | 2242460,5000 |  | 15 | 479000,4600 | 2242565,9700 |
| 8 | 479007,8500 | 2242467,4700 |  | 5 | 479019,5300 | 2242458,9700 |

3) Территория 3 - земельный участок с кадастровым номером 63:31:0404001:228, площадью 10298 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, Сергиевский район, в границах с/х производственный кооператив (артель) «Победа», разрешенное использование – для добычи и разработки полезных ископаемых, предназначенный для размещения скважин №107,108 Северо-Успенского месторождения нефти. На земельном участке расположены сооружения с кадастровыми номерами 63:31:0404001:14, 63:31:0404001:15, принадлежащие АО «Самараинвестнефть» на праве собственности;

4) Территория 4 - часть земельного участка с кадастровым номером 63:31:0404001:13, площадью 2942 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, Сергиевский район, в границах с/х производственный кооператив (артель) «Победа», разрешенное использование – для добычи и разработки полезных ископаемых, предназначенный для размещения объектов обустройства скважин №107,108 Северо-Успенского месторождения нефти.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Координаты территории 4: | | | | | | |
| № | Х | Y |  | № | Х | Y |
| 1 | 478671,1700 | 2240725,8400 |  | 7 | 478670,1400 | 2240711,5400 |
| 2 | 478731,1600 | 2240726,4400 |  | 8 | 478670,1400 | 2240645,9300 |
| 3 | 478731,9500 | 2240647,1200 |  | 9 | 478732,8700 | 2240645,9300 |
| 4 | 478671,9600 | 2240646,5300 |  | 10 | 478732,8700 | 2240759,5400 |
| 5 | 478671,3000 | 2240712,9400 |  | 11 | 478630,9200 | 2240758,0500 |
| 6 | 478652,2300 | 2240728,8900 |  | 12 | 478634,9000 | 2240756,4300 |
|  |  |  |  | 1 | 478671,1700 | 2240725,8400 |

5) Территория 5 - земельный участок с кадастровым номером 63:31:0404001:2, площадью 33105 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, Сергиевский район, в границах СПК (артель) «Победа», разрешенное использование – для использования в качестве сельскохозяйственных угодий, предназначенный для размещения скважин №109,110,111 Северо-Успенского месторождения нефти.

6) Территория 6 - часть земельного участка площадью 2944 кв.м., из состава земельного участка с кадастровым номером 63:31:0404003:8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах СПК (артель) Победа, разрешенное использование – для использования в качестве сельскохозяйственных угодий, предназначенного для размещения скважины №106 Северо-Успенского месторождения нефти;

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Координаты территории 6: | | | | | | |
| № | Х | Y |  | № | Х | Y |
| 1 | 478048,6600 | 2241253,4300 |  | 4 | 478038,0400 | 2241292,2800 |
| 2 | 477978,2000 | 2241234,0200 |  | 1 | 478048,6600 | 2241253,4300 |
| 3 | 477967,5900 | 2241272,8800 |  |  |  |  |

7) Территория 7 - земельный участок с кадастровым номером 63:31:0404002:744, площадью 59190 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, Сергиевский район, в границах СПК (артель) Победа, разрешенное использование – для использования в качестве сельскохозяйственных угодий, предназначенный для размещения скважин №6,60,61,62,63,64 Михайловского месторождения нефти. На земельном участке расположены сооружения с кадастровыми номерами 63:31:0404002:743, 63:31:0404002:745, 63:31:0404002:746, 63:31:0404002:747, 63:31:0404002:748, 63:31:0404002:749, принадлежащие АО «Самараинвестнефть» на праве собственности.

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

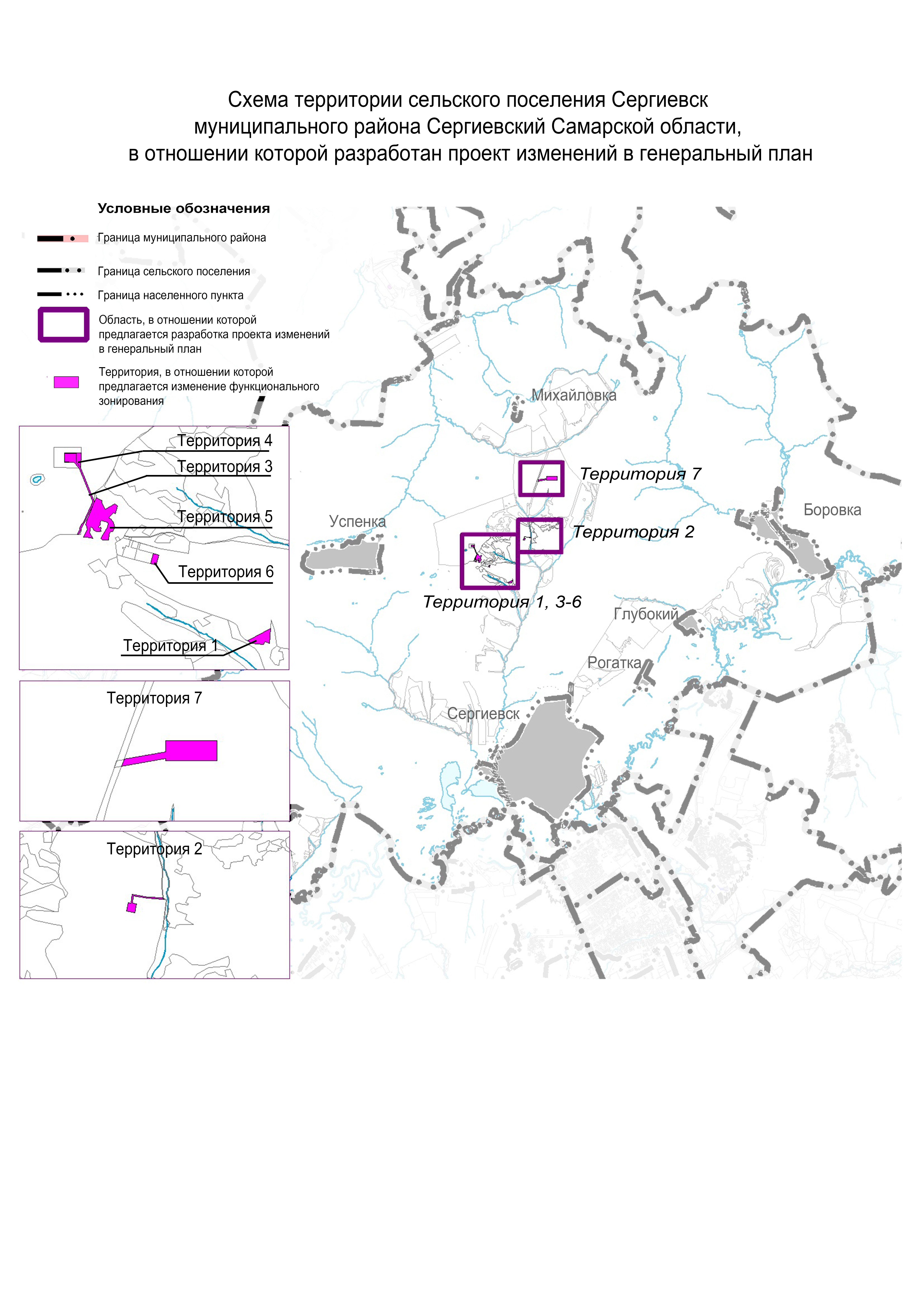
В соответствии с генеральным планом сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области, утверждённым решением Собрания представителей сельского поселения Сергиевск муниципального района Сергиевский Самарской области от 03.06.2013 № 9, с изм. от 20.12.2019 № 41 рассматриваемая 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 рассматриваемой территории отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ).

Рисунок 1



## 4.2. Обоснование изменений в генеральный план

Территории, на которых проектом предусмотрено изменение функционального зонирования, входят в разработку Северо-Успенского и Михайловского месторождений нефти Денгизского участка недр на основании лицензии на право пользования недрами серия № СМР 02230 вид НР, выданной 13.12.2017 г. Департаментом по недропользованию по Приволжскому федеральному округу.

Согласно действующему Генеральному плану сельского поселения Сергиевск 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 на земельных участках с кадастровыми номерами 63:31:0404003:22, 63:31:0404001:228, 63:31:0404001:2, 63:31:0404002:744, частях земельных участков с кадастровыми номерами 63:31:0404001:3, 63:31:0404001:13, 63:31:0404003:8 построены промышленные объекты принадлежащие АО «Самараинвестнефть» на праве аренды (субаренды, сервитута).

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 Сергиевск

Проектом изменений в генеральный план предусматривается изменение функционального зонирования территории, общей площадью 12,3604 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** | 624,5061 | 636,8665 |
| **2** | **Зоны сельскохозяйственного использования** | 26 104,1982 | 26 091,8378\* |

\*Площади функциональных зон сельского поселения подлежат уточнению в соответствии с данными ЕГРН о границе сельского поселения Сергиевск (реестровый номер 63:00-3.56) 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 Сергиевск 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».

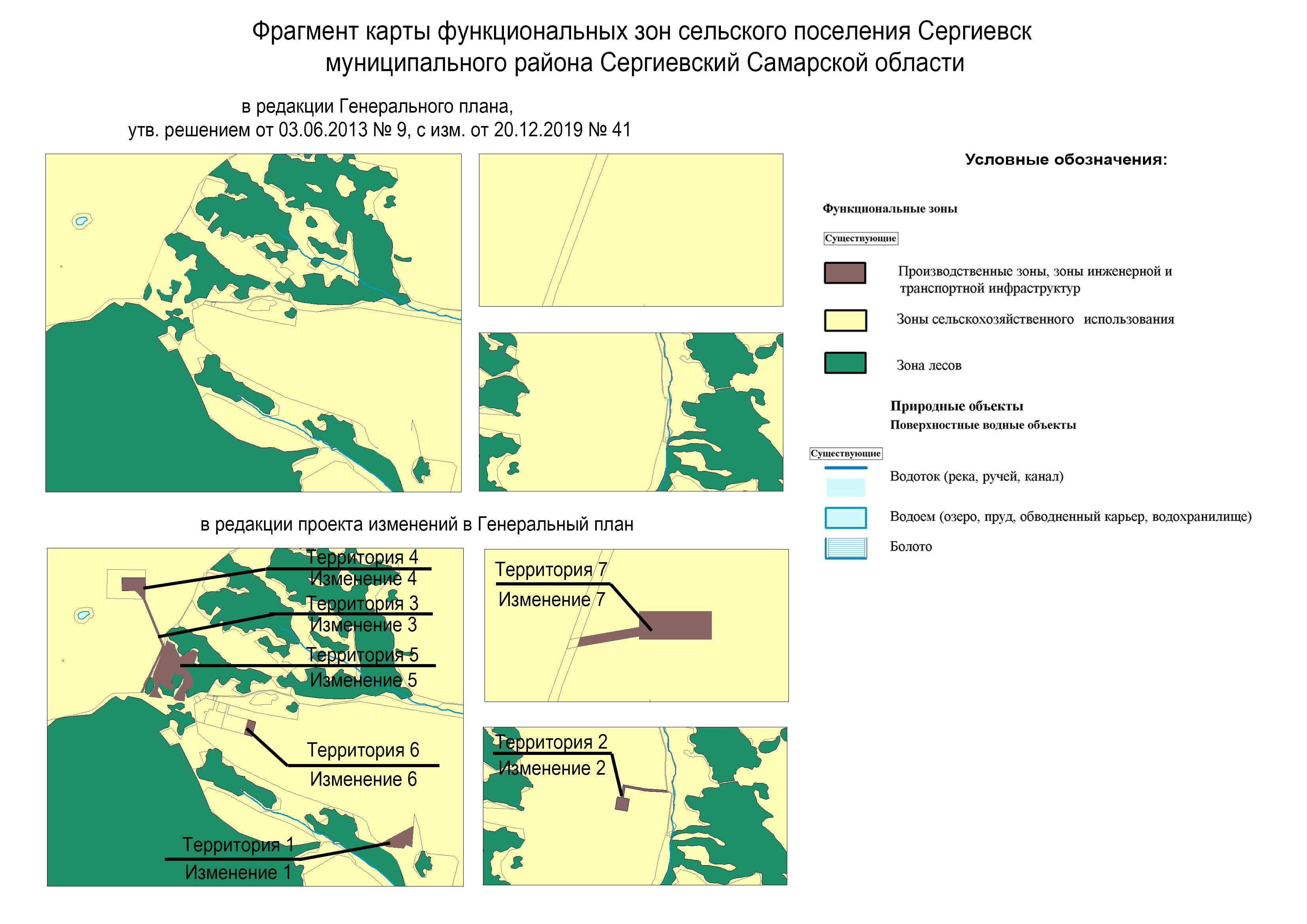
Параметры функциональных зон, сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения излагаются в материалах утверждаемой части генерального плана.

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

- для «зона сельскохозяйственного использования» изменить значение «26104,1982» на «26 091,8378»;

- для «производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» изменить значение с «624,5061» на «636,8665».

Рисунок 2



## 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 Сергиевск муниципального района Сергиевский расположены существующие особо охраняемые природные территории частично «Серебристые тополя», «Студеный ключ», сведения о границах которых внесены в ЕГРН с реестровыми номерами 63:31-6.135 и 63:31-6.118 соответственно.

На территории сельского поселения Сергиевск согласно Схеме территориального планирования Самарской области предусматривается создание новых особо охраняемых природных территорий – памятник природы «Долина р. Сок».

Проектными предложениями территория существующих и проектных ООПТ не затрагивается.

## 4.5. Месторождения нефти

На территории сельского поселения Сергиевск расположены месторождения нефти на лицензионных участках - участок Ново-Суходольский лицензия СМР 02187 НР, участок Успенский лицензия СМР 02242 НР, участок Гнездинский лицензия СМР 02087 НР, участок Емельяновский лицензия СМР 02224 НЭ, участок Боровский лицензия СМР 01990 НЭ, участок Радаевский лицензия СМР 01970 НЭ, Денгизский участок лицензия СМР 02230 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. Вместе с тем, по результатам анализа выявлена необходимость отображения в текстовой части проекта изменений в генеральный план поселения дополнительных объектов регионального значения.

Согласно Схеме территориального планирования Самарской области (в ред. Решения от 29.10.2021 №10) предусмотрено строительство консультативно-диагностического отделения общей площадью 1670 м2 в с. Сергиевск. Место планируемого размещения объекта подлежит уточнению в процессе проектирования с последующим указанием расположения объекта в картографических материалах генерального плана при последующей корректировке.

# 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 Сергиевск 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 Сергиевск 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 № 3.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № 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 № 4.

| № 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 | Имеется | 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 № 5.

| № 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.