**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«АГРОСТРОЙИНВЕСТ»**

656037, край Алтайский, г. Барнаул,

ул. Северо-Западная, 3а, офис 301

тел: 8(3852)777628

## 

***ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН***

***МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НОВОТЫРЫШКИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ***

***СМОЛЕНСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ***

*Положение о территориальном планировании*

Генеральный директор

ООО «Агростройинвест» А.О. Карьков

#### 

#### БАРНАУЛ 2024

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Положение о территориальном планировании
2. Карта планируемого размещения объектов местного значения. Карта функциональных зон
3. Карта границ населенных пунктов
4. Графическое описание местоположения границ населенного пункта село Новотырышкино Новотырышкинского сельсовета Смоленского района Алтайского края
5. План границ объекта

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

Проект внесения изменений в Генеральный план муниципального образования Новотырышкинский сельсовет Смоленского района Алтайского края разработан в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ на основании Постановления Администрации Смоленского района Алтайского края от 13.06.2024 № 445.

Предложения заинтересованных лиц и Администрации Смоленского района Алтайского края по проекту генерального плана:

1. перевод земельных участков с кадастровыми номерами 22:41:030501:2338, 22:41:000000:162 площадью 22332 кв. м, 4999 кв. м соответственно из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее - земли промышленности и иного специального назначения);
2. внесение изменений в границы населенного пункта с. Новотырышкино в целях устранения пересечения с границами образуемого земельного участка площадью 2768 кв. м.
3. Перевод земельных участков из одной категории в другую осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ, Федеральным законом Российской Федерации «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 № 172-ФЗ, Постановлением Администрации Алтайского края «Об утверждении Порядка рассмотрения ходатайств о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую» от 26.10.2009 № 441 и иными нормативными правовыми актами.

С учетом положений ст. 4 Федерального закона Российской Федерации «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 № 172-ФЗ для перевода земельных участков с кадастровыми номерами 22:41:030501:2338, 22:41:000000:162 из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земли промышленности и иного специального назначения необходимо внести изменения в Генеральный план муниципального образования Новотырышкинский сельсовет Смоленского района Алтайского края в части установления соответствующей функциональной зоны, позволяющей размещение планируемого производственного объекта.

Таблица 1

Сведения о земельных участках, в отношении которых планируется

перевод из состава земель сельскохозяйственного назначения в категорию земли промышленности и иного специального назначения

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый  номер | Площадь, кв. м | Сведения о правах | Категория земель | Функциональная зона | Планируемая категория земель | Планируемая функциональная зона |
| 1 | 22:41:030501:2338 | 22332 | Частная  собственность | Земли сельскохозяйственного назначения | Зона сельскохозяйственного использования | Земли промышленности и иного специального назначения | Зона объектов производственного назначения |
| 2 | 22:41:000000:162 | 4999 | Частная  собственность | Земли сельскохозяйственного назначения | Зона сельскохозяйственного использования | Земли промышленности и иного специального назначения | Зона объектов производственного назначения |

Согласно ч. 7, ч. 8 ст. 35 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с требованиями технических регламентов.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования (п. 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

В соответствии с главой VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства I класса - 1000 м;

- промышленные объекты и производства II класса - 500 м;

- промышленные объекты и производства III класса - 300 м;

- промышленные объекты и производства IV класса - 100 м;

- промышленные объекты и производства V класса - 50 м.

Земельные участки с кадастровыми номерами 22:41:030501:2338, 22:41:000000:162 расположены за границами населенного пункта село Новотырышкино в радиусе 300 м от существующей и планируемой жилой застройки и более чем в 1000 м от планируемой зоны рекреационного назначения, что позволяет разместить производственные объекты III, IV, V классов опасности.

Согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона Российской Федерации «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 № 172-ФЗ перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на пятьдесят и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (муниципальному округу, городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в [пункте 4 статьи 79](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_454318/87d8483f3432f9be9ff4c44bfe3d1d57c4313807/#dst100635) Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных [пунктами 3](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465814/fb8838f617f64f813b15c9784b1fb4d4c6da8f0b/#dst100064), [6](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465814/fb8838f617f64f813b15c9784b1fb4d4c6da8f0b/#dst100152), [7](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465814/fb8838f617f64f813b15c9784b1fb4d4c6da8f0b/#dst100153) и [8 части 1](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_465814/fb8838f617f64f813b15c9784b1fb4d4c6da8f0b/#dst100154) настоящей статьи.

Таблица 2

Кадастровая стоимость земельных участков, в отношении которых планируется

перевод из состава земель сельскохозяйственного назначения в категорию земли промышленности и иного специального назначения

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Кадастровая стоимость земельного участка, руб. | Кадастровая стоимость, руб./кв. м | Средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району\*, руб./кв. м |
| 1 | 22:41:030501:2338 | 22332 | 85531,56 | 3,83 | 3,50 |
| 2 | 22:41:000000:162 | 4999 | 17946,41 | 3,59 | 3,50 |

\* Приказ Управления имущественных отношений Алтайского края от 22.04.2020 № 38

Земельные участки с кадастровыми номерами 22:41:030501:2338, 22:41:000000:162 для использования в сельскохозяйственных целях не пригодны. В соответствии с Проектом землеустройства (перераспределения земель) совхоза Белокурихинский Смоленского района Алтайского края, утвержденным Постановлением Администрации Смоленского района Алтайского края от 29.12.1992 № 124, на указанной территории был расположен объект ГСМ.

Изменение категории земель сельскохозяйственного назначения земельных участков с кадастровыми номерами 22:41:030501:2338, 22:41:000000:162 на категорию земли промышленности и иного специального назначения и размещение производственного объекта увеличит поступление платежей в бюджет муниципального образования в виде земельного налога и налогов на имущество, обеспечит создание новых рабочих мест для трудоустройства. Отсутствие негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, охрана и рациональное использование природных ресурсов обеспечивается за счет соблюдения действующего законодательства Российской Федерации при осуществлении градостроительной деятельности в пределах указанных земельных участков.

1. Согласно ч. 3 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. При выявлении пересечения границ земельных участков с границами муниципальных образований и (или) границами городских либо сельских населенных пунктов устранение такого пересечения осуществляется в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом муниципального образования Новотырышкинский сельсовет Смоленского района Алтайского края границы населенного пункта село Новотырышкино в точке *120* (обозначение согласно графическому описанию местоположения границ населенных пунктов) определены исходя из границ земельного участка с кадастровым номером 22:41:030418:6 (с. Новотырышкино, пер. Песчаный, 15), при выполнении комплексных кадастровых работ в местоположении которого выявлена и устранена ошибка.

Таким образом, внесение в Генеральный план изменений предусматривает исправление ошибки в местоположении границ населенного пункта с. Новотырышкино и устранение пересечения с границами земельного участка площадью 2768 кв. м, образуемого согласно схеме расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

Таблица 3

Состав земель муниципального образования Новотырышкинский сельсовет

Смоленского района Алтайского края по категориям

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Современное состояние | | | Расчетный срок | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Всего по МО | с. Новотырышкино | п. Южный | Всего по МО | с. Новотырышкино | п. Южный |
| 1 | ТЕРРИТОРИЯ |  |  |  |  |  |  |  |
| 1. | Общая площадь МО Новотырышкинский сельсовет | га | 19385,0 |  |  | 19385,0 |  |  |
| % | 100.0 |  |  | 100.0 |  |  |
| 1.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | га | 18187,4 |  |  | 18184,8 |  |  |
| % | 93,8 |  |  | 93,8 |  |  |
| 1.2 | Земли населенных пунктов | га | 729,4 | 704,6 \* | 24,8\* | 729,3 | 704,7 | 24,6 |
| % | 3,8 |  |  | 3,8 |  |  |
| 1.3 | Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения | га | 43,5 |  |  | 46,2 |  |  |
| % | 0,2 |  |  | 0,2 |  |  |
| 1.4 | Земли особо охраняемых территорий и объектов | га | 16,2 |  |  | 16,2 |  |  |
| % | 0,1 |  |  | 0,1 |  |  |
| 1.5 | Земли лесного фонда | га | 408,5 |  |  | 408,5 |  |  |
| % | 2,1 |  |  | 2,1 |  |  |

\*согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости

Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования Новотырышкинский сельсовет Смоленского района Алтайского края не влечет изменения ранее принятых планировочных решений.