ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕНИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВВЕДЕНИЕ**

Работы по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки муниципального образования (далее МО) Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области выполнены на основании Постановления администрации муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области о подготовке проекта внесения изменений в генеральный план МО Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области №1007-п от 30.12.2016 г.

Причинами проведения работ являются:

1. Изменение категории земель для земельного участка с кадастровым номером 56:21:1304013:70 с «земли сельскохозяйственного назначения» на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» под строительство азотно-кислородного завода;
2. Изменение функциональной зоны земельных участков с кадастровыми номерами 56:21:1301003:173, 56:21:1301003:184 и 56:21:1301003:187 (сейчас 56:21:1301003:184, 56:21:1301003:187, 56:21:1301003:196 - 56:21:1301003:216 и 56:21:1301003:225, 56:21:1301003:226) из зоны промышленности в зону малоэтажной жилой застройки (Ж.1 – Зона жилой застройки первого типа) ввиду демонтажа складских помещений и использования земель для целей жилищного строительства в МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»;
3. Изменение категории земель для земельного участка с кадастровым номером 56:21:1302001:1880 с «земли сельскохозяйственного назначения» на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» с целью строительства магазина автозапчастей для грузовых автомобилей;
4. Изменение категории земель для земельного участка с кадастровым номером 56:21:0000000:17116 с «земли сельскохозяйственного назначения» на «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» с целью строительства автозаправочной станции;
5. Изменение функциональной зоны земельных участков с кадастровыми номерами 56:21:1301001:1973, 56:21:1301001:1608, 56:21:1301001:1611 из зоны «ОД-4 – Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений» в зону малоэтажной жилой застройки ввиду технической ошибки при установлении зоны ОД-4.

Генеральный план МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» утверждён Решением Совета депутатов МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» №110 от 22.02.2013 года, внесение изменений в генеральный план – решением №177 от 06.02.2015 года.

Правила землепользования и застройки МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» утверждены Решением Совета депутатов МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» №135 от 20.12.2013 года.

Предыдущая градостроительная документация МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» разрабатывалась в 2012 и в 2014 г. ООО «Инженерная группа БСБ» под руководством генерального директора Бочарова О.В.

Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» являются документами, разработанными в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Проект разработан с учётом ряда программ, реализуемых на территории области и Оренбургского района.

Внесенные изменения были рассмотрены на публичных слушаниях 22.03.2017 г., результаты которых утверждены Постановлением Об утверждении заключения о результатах публичных слушаний по вопросу внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки №215-п от 26.04.2017 г.

Далее внесенные изменения утверждены Решением Совета депутатов муниципального образования Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области №77 от 14.06.2017 г.

1. **ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ**

Разработка генерального плана как документа территориального планирования осуществлена в целях обеспечения устойчивого развития муниципального образования и создания комфортных условий проживания населения на его территории.

Основополагающей целью территориального планирования МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» Оренбургского района является организация безопасной среды обитания, при которой гармонично сочетаются интересы всех слоёв населения, предпринимателей и инвесторов.

На пути к достижению поставленных целей в генеральном плане решаются следующие задачи:

- сохранение историко-культурного, ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия поселка;

- определение функционального назначения и параметров использования земель МО;

- определение планируемых объемов и структуры нового жилищного строительства, а также его размещение;

- планирование реконструкции и развития застроенных территорий;

- выработка стратегии размещения производственных зон в целях повышения эффективности использования их территории и улучшения состояния окружающей среды;

- реорганизация инженерно-транспортной и социальной инфраструктур;

- организация пространства исходя из совокупности природно-экологических и санитарно-гигиенических факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий.

В Генеральном плане определены основные параметры развития сельского поселения: перспективная численность населения, объемы всех видов строительства, в том числе жилищного строительства и реконструкции жилищного фонда, необходимые для строительства территории, основные направления развития транспортного комплекса и инженерной инфраструктуры, озеленения и благоустройства территории.

В проекте выполняется одна из главных задач Генерального плана и Правил землепользования и застройки – функциональное зонирование территорий, с выделением жилых, производственных, общественных, рекреационных и других зон, для развития всех жизненно важных функций территории поселения.

Планировочные решения Генерального плана являются основой для разработки проектной документации следующих уровней – проектов планировок отдельных районов и зон поселения, проектов межевания, градостроительных планов.

МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» входит в состав Оренбургского района. Центром МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» является посёлок Ленина.

Основной целью работ является внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в виде перевода земельных участков из категории земли 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 и изменение функциональных зон на территории МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области», установленных на основе утверждённого генерального плана.

# 2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

Внесение изменений в Генеральный план Правила землепользования и застройки обусловлено необходимостью проведения следующих работ:

1. Перевод земельного участка с кадастровым номером 56:21:1304013:70 из категории земли 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 под строительство азотно-кислородного завода в границах МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области»;
2. Изменение функциональной зоны земельных участков с кадастровыми номерами 56:21:1301003:173, 56:21:1301003:184 и 56:21:1301003:187 (сейчас 56:21:1301003:184, 56:21:1301003:187, 56:21:1301003:196 - 56:21:1301003:216 и 56:21:1301003:225, 56:21:1301003:226) из зоны промышленности в зону малоэтажной жилой застройки в МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» ввиду демонтажа складских помещений и использования земель для индивидуальной жилой застройки;
3. Перевод земельного участка с кадастровым номером 56:21:1302001:1880 из категории земли 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 в МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» с целью строительства магазина автозапчастей для грузовых автомобилей;
4. Перевод земельного участка с кадастровым номером 56:21:0000000:17116 из категории земли 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 в МО «Ленинский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» с целью строительства автозаправочной станции.
5. Изменение функциональной зоны земельных участков с кадастровыми номерами 56:21:1301001:1973, 56:21:1301001:1608, 56:21:1301001:1611 из зоны «ОД-4 – Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений» в зону малоэтажной жилой застройки производится по заявлению местных жителей и ввиду технической ошибки при установлении зоны ОД-4.

Функциональное зонирование основывается на ранее утверждённом, МО, с учётом зон с особыми условиями использования территории и на основании планов администрации муниципального образования по развитию территории.