



Общество с ограниченной ответственностью

Южный Торговый Дом «Ростовгазстрой»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Ростов-на-Дону

2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью

Южный Торговый Дом «Ростовгазстрой»

Договор № 23

Заказчик: Администрация

Аксайского района

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор ООО ЮТД «Ростовгазстрой»

А.В.Солдатов

Главный архитектор

В.А.Воробьева

г. Ростов-на-Дону

2018 г

### **Состав авторского коллектива**

Главный архитектор проекта	- Воробьева В.А..
Начальник градостроительного отдела	- Воробьева В.А.
Заведующая группой	- Аникейчева Н. В.
Ведущий специалист	- Житник Е.Н.

## СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ

проекта внесения изменений в генеральный план

Наименование		гриф	инв.№	Примечание	
Пояснительная записка		н/с		Сшив формата А-4	
Проект изменений генерального плана в графической форме:					
№ п/п	Наименование	гриф	инв. №	Масштаб	Примечание
1	Генеральный план развития Грушевского сельского поселения (основной чертеж)	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
Материалы по обоснованию					
2	Генеральный план развития Грушевского сельского поселения (основной чертеж)	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
3	- Схема планируемых границ функциональных зон	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
4	Схема транспортной инфраструктуры	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
5	Схема генерального плана ст. Грушевская, х.Камышеваха Грушевского сельского поселения	н/с		М 1:5 000	Новая редакция

## ВВЕДЕНИЕ

Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования Грушевское сельское поселение Аксайского района Ростовской области подготовлены на основании договора №25 от 16.03.2018г. согласно ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

**Проект изменений подготовлен ООО ЮТД «Ростовгазстрой» на основании:**

1. Градостроительного кодекса РФ.
2. Заключение комиссии по подготовке проекта о внесении изменений в генеральный план сельского поселения Аксайского района от 23.06.2017;
3. Постановления Администрации Аксайского района от 25.08.2017 № 419 «О разрешении подготовки проектов о внесении изменений в генеральные планы Грушевского, Мишкинского, Ольгинского сельских поселений Аксайского района Ростовской области»;
4. Задания от 12.03.2018 г. на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

**В рамках работы по подготовке проекта изменений выполнено:**

1. Подготовлена настоящая пояснительная записка;
2. Откорректирована в необходимом объеме графическая часть материалов генерального плана и материалов по обоснованию.

**Целью подготовки проекта внесения изменений является:**

Достижение устойчивого социально-экономического развития поселения методом территориального планирования на основе рационального использования земель и их охраны, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, охраны природы, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного воздействия, повышения эффективности управления территорией поселения.

- Установление границ и параметров функциональных зон проектируемой территории.

**Задачи подготовки проекта внесения изменений:**

- Реализация полномочий органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности.
- Создание условий для развития объектов малого предпринимательства и объектов для

осуществления производственной деятельности на территории сельского поселения.

- Создание условий для социально-экономического развития территории сельского поселения.

Изменения вносятся в графическую часть утвержденного генерального плана, выполненного ООО «Севкавниипагропром» в 2009 г. с учетом последующих изменений, принятых в установленном порядке.

**Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования «Грушевское сельское поселение» Аксайского района содержат в своем составе:**

1. Локальное изменение границ населенного пункта ст. Грушевская применительно к земельному участку с кадастровым номером 61:02:0600002:2117 и изменение функционального зонирования с учетом новых границ населенного пункта (применительно к земельному участку с кадастровым номером 61:02:0600002:2117), для последующего освоения в целях размещения производственного объекта V класса опасности;
2. Исключение территории площадью 1,47 га из границ населенного пункта ст. Грушевская с целью исполнения решения Аксайского районного суда Ростовской области от 15.09.2016 г.
3. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600002:458, 61:02:0600002:611, 61:02:0600002:2040, 61:02:0600002:2048 в состав функциональной зоны «Коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначения», с целью организации карьера по добыче недр, с санитарно-защитной зоной в границах земельных участков;
4. Корректировка части карт (схем) с целью приведения их в соответствие с действующей Схемой территориального планирования Аксайского района.

**Проект изменений выполнен в виде новой редакции соответствующих схем генерального плана:**

- Генеральный план развития Грушевского сельского поселения (основной чертеж)

М 1:25 000;

-Схема генерального плана ст. Грушевская, х.Камышеваха Грушевского сельского поселения М 1:5 000;

Материалов по обоснованию:

- Генеральный план развития Грушевского сельского поселения М 1:25 000;

- Схема планируемых границ функциональных зон М 1:25000;
- Схема транспортной инфраструктуры М 1:25 000.

***В рамках проекта внесения изменений не выполняются работы:***

- *по приведению генерального плана в соответствие с действующей редакцией Градостроительного кодекса (п.11, ст. 11, Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования)";*
- *подготовка проекта границ населенных пунктов в формате электронного документа (XML)*

Новая редакция графических материалов генерального плана прилагается в бумажном и электронном виде. При подготовке проекта изменений генерального плана использовались данные, предоставляемые Заказчиком, а также по его запросу – территориальными органами государственной власти.

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесённых законодательством к категории государственной тайны.

Предложения по внесению изменений в Генеральный план Грушевского сельского поселения не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.

Настоящий текст и графические материалы проекта изменений Генерального плана, представленные в данной пояснительной записке, рекомендуются для дальнейшей работы по обсуждению и утверждению проекта изменений органами местного самоуправления в соответствии со статьями 24, 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

### 1. ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Изменения границ населенных пунктов Грушевского сельского поселения предлагаемых настоящим проектом связано:

1. С включением в границы населенного пункта ст. Грушевская 1 земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:2117 площадью 0,1048 га;
2. Исключение из границ ст. Грушевская территории общей площадью 1,47 га с целью исполнения решения Аксайского районного суда Ростовской области от 15.09.2016 г.

#### Обоснование изменения границ населенного пункта ст. Грушевская

В действующей редакции генерального плана площадь территории населённого пункта ст. Грушевская составляет **1230,0187 га**.

**Граница населённого пункта ст. Грушевская в настоящее время стоит на кадастровом учете и в соответствии с материалами карта-плана выполненного ООО «Геокадастр» согласно договору №1608-21 от 11.08.2016 г. площадь ст. Грушевская составляет- 1237,8 га.**

Соответственно на **разницу** в показателях площади населенного пункта ( в утвержденном ГП и площадью в границах )– **7,7813 га**, в общем балансе земель уменьшится показатель « земли сельскохозяйственного назначения» и составит **11985,1281 га**. Рассматриваемая корректировка площади населенного пункта не является частью настоящего внесения изменений, принимается , как уточнение показателей площади ранее утвержденного генерального плана и приведение их в соответствие.

Предлагаемые настоящим проектом изменения границ населенного пункта касаются локальной территории расположенной на южной окраине станицы, состоящей из 1 земельного участка с кадастровым номером **61:02:0600002:2117 площадью 0,1048 га** (адрес: Ростовская область, р-н Аксайский, в 840 м на юго- запад от ст. Грушевской, ул. Данилова, 1 б), имеет категорию земель «Земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства.

В настоящее время на участке расположен разрушенный фундамент, участок не используется не как пастбище, не как территория для выращивания многолетних насаждений.

**Включение** в границы населённого пункта ст. Грушевская земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:2117 площадью 0,1048 га будет способствовать более эффективному использованию территории муниципального образования, развитию объектов малого предпринимательства и объектов для осуществления производственной деятельности на территории сельского поселения, созданию новых рабочих мест и



повышению налоговых поступлений в бюджеты разного уровня.

**Исключение из границ ст. Грушевская** (функциональная зона - зеленые насаждения общего пользования) территории общей площадью 1,47 га с целью исполнения решения Аксайского районного суда Ростовской области от 15.09.2016 г. в земли сельскохозяйственного назначения. Рассматриваемая территория находится в восточном направлении от земельных участков 61:02:0030107:170; 61:02:0030107:290; 61:02:0030107:136.

В соответствии с ч.7, п.7 ст.23 Градостроительного кодекса РФ настоящий проект изменений содержит в своем составе раздел 1.1. Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенного пункта.

Предлагаемые изменения границ населенного пункта ст. Грушевская отображены на следующих схемах генерального плана.

- Генеральный план сельского поселения (основной чертеж) М 1:25 000;
- Схема генерального плана ст. Грушевская, х. Камышеваха М 1:5 000;
- Схема планируемых границ функциональных зон М 1:25000;

Ниже на рисунках 1 и 2 представлены фрагменты Схемы генерального плана ст. Грушевская, х. Камышеваха М 1:5 000 в редакциях до и после внесения настоящих изменений.

**Рисунок 1.**



Ранее утвержденный и действующий генеральный план	Новая редакция генерального плана
	

Рисунок 2.



Согласно настоящему проекту внесения изменений в генеральный план, общая площадь населенного пункта ст. Грушевская изменится на 1,3652 га (уменьшится) и составит **1236,4348 га**, соответственно площадь земель сельскохозяйственного назначения в границах Грушевского сельского поселения увеличится на 1,3652 га.

Ниже приводится новая редакция текстовой части действующего генерального плана раздела «Основные технико-экономические показатели», измененные показатели выделены **красным цветом**.

#### Основные технико-экономические показатели.

Таблица 1.

№ п/п	Территории	По Генеральному плану				Расчетный срок (новая редакция 2018г.)	
		Состояние на 2009 г.		Расчетный срок (действующий ГП)			
		Га	%	Га	%	Га	%
	Грушевское сельское поселение,                    всего	14672,00	100	14672,00	100	14672,00	100
I	земли сельскохозяйст- венного назначения	12151,46	82,8	11985,128г*	81,87	11986,4933	81,87
II	земли населенных пунктов	1674,40	11,4	1594,4*	10,77	1593,0348	10,77

№ п/п	Территории	По Генеральному плану				Расчетный срок (новая редакция 2018г.)	
		Состояние на 2009 г.		Расчетный срок (действующий ГП)			
III	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	372,00	2,5	618,3319	5,52	618,3319	5,52
IV	земли особо охраняемых территорий	0	0	0	0	0	0
V	земли лесного фонда	0	0	0	0	0	0
VI	земли водного фонда	127,00	0,9	127,00	0,9	127,00	0,9
VII	земли запаса	347,14	2,4	347,14	2,4	347,14	2,4

\*- площадь указана с учетом разницы в показателях площади ст.Грушевская в ранее утвержденном генеральном плане и площадью в границах населенного пункта ст.Грушевская поставленных на кадастровый учет.

## 2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ В ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.

Проект внесения изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения содержит предложения по изменению границ населенного пункта ст.Грушевская в результате чего, потребуется перевод в земли населенных пунктов 1 земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 0,1048 га:

В границы населенного пункта предлагается включить земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 61:02:0600002:2117 площадью 0,1048 га и соответственно перевести рассматриваемый земельный участок в категорию земель «земли населенных пунктов» с целью размещения в дальнейшем на рассматриваемой территории производственных объектов V класса опасности.

С учетом настоящего проекта внесения изменений, площадь территории населённого пункта ст. Грушевская составит **1236,4348 га.**

## **2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

Изменение функционального назначения из жилой зоны и зоны рекреационной земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600002:458, 61:02:0600002:611, 61:02:0600002:2040, 61:02:0600002:2048 и часть территории, не имеющей кадастровых границ, общей площадью 5,17 га на функциональную зону «Коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначения», с целью организации карьера по добыче недр, с санитарно-защитной зоной в границах земельных участков.

Включение в границы населенного пункта ст. Грушевская земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:2117 площадью 0,1048 га потребовало также и изменения функционального зонирования применительно к обозначенной территории. Соответственно территория рассматриваемого земельного участка исключена из функциональной зоны сельскохозяйственные угодья (зона расположена за границами населенных пунктов) и включена в границы функциональной зоны производственных предприятий.

В свою очередь исключение из границ населенного пункта территории площадью 1,47 га влечет уменьшение показателя площади рекреационной зоны.

В связи с изменением общей площади населенного пункта ст.Грушевская на 7,7813 га в сторону увеличения, после постановки границы ст.Грушевская на кадастровый учет в 2016 году. Данная площадь территории в ТЭП отнесена к площади рекреационных зон.

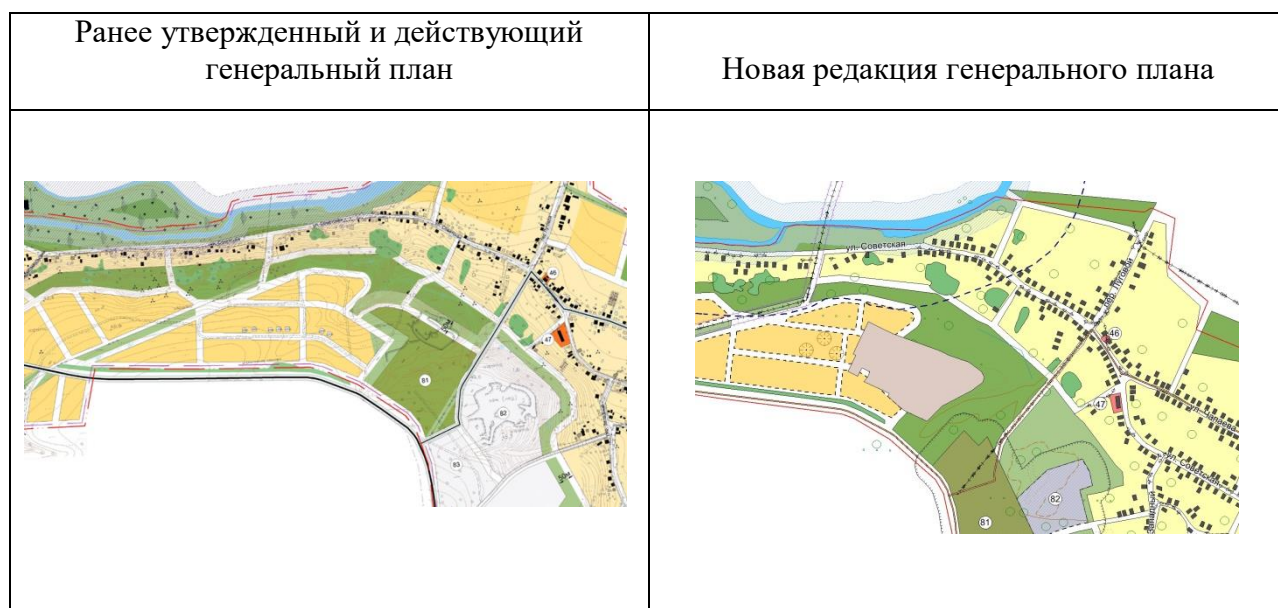
В целях сохранения преемственности действующих документов территориального планирования Грушевского сельского поселения, сохранено принятое в действующем генеральном плане наименование функциональных зон.

Предлагаемые изменения границ функциональных зон отображены на следующих схемах генерального плана:

- Схема генерального плана ст.Грушевская, х.Камышеваха Грушевского сельского поселения М 1:5000;

Ниже на рисунке 3 представлены **фрагменты** Схемы генерального плана ст.Грушевская, х.Камышеваха Грушевского сельского поселения М 1:5000 **в редакциях до и после внесения настоящих изменений.**

Рисунок 3.



Ниже приводится новая редакция текстовой части действующего генерального плана раздела «Основные показатели по схеме генплана ст. Грушевской», измененные показатели выделены **красным цветом**.

### Основные показатели по схеме генерального плана ст. Грушевской.

ТАБЛИЦА 2

N п/п	Показатели	Единица измерения	Состояние на 2009 г.	Расчетный срок (действующий ГП)	Расчетный срок (новая редакция 2018г.)
1	2	3	4		6
1	<b>Территория</b>	га			
1.1	Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах	га	1242,9	1237,8*	1236,4348
	в том числе территории:				
	- жилых зон,	-"-	496,0	517	514,6
	из них:				
	- малоэтажная застройка;	-"-	496,0	517	514,6
	- многоэтажная и среднеэтажная застройка;	-"-	-	-	
	- общественно-деловых зон;	-"-	7,4	34,6223	34,6223

<b>N п/п</b>	<b>Показатели</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Состояние на 2009 г.</b>	<b>Расчетный срок (действующий ГП)</b>	<b>Расчетный срок (новая редакция 2018г.)</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>		<b>6</b>
	- производственных зон;	- "-	11,8	153,1849	158,4597
	- зон инженерной и транспортной инфраструктуры;	- "-	16,6	67,9115	67,9115
	- рекреационных зон;	- "-	24,0	189,7813*	185,5413
	- зон сельскохозяйственного использования;	- "-	486,6	-	-
	- зон специального назначения;	- "-	66,5	275,3	275,3
	- режимных зон;	- "-	-	-	-
	- иных зон (ранее установленный резерв жилой территории)	- "-	134,0	-	-

\*- площадь указана с учетом разницы в показателях площади ст.Грушевская в ранее утвержденном генеральном плане и площадью в границах населенного пункта ст.Грушевская поставленных на кадастровый учет.

### **3. ИНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ГРАФИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА.**

В соответствии с техническим заданием вместе с вышеуказанными изменениями в рамках настоящего проекта были выполнены следующие дополнения и изменения в графической части генерального плана:

- На схеме транспортной инфраструктуры М 1:25 000 и Схеме генерального плана развития Грушевского сельского поселения М 1:25 000 отображены существующие и планируемые автодороги федерального, регионального (межмуниципального) и местного значения, с целью приведения их в соответствие с действующей Схемой территориального планирования Аксайского района.

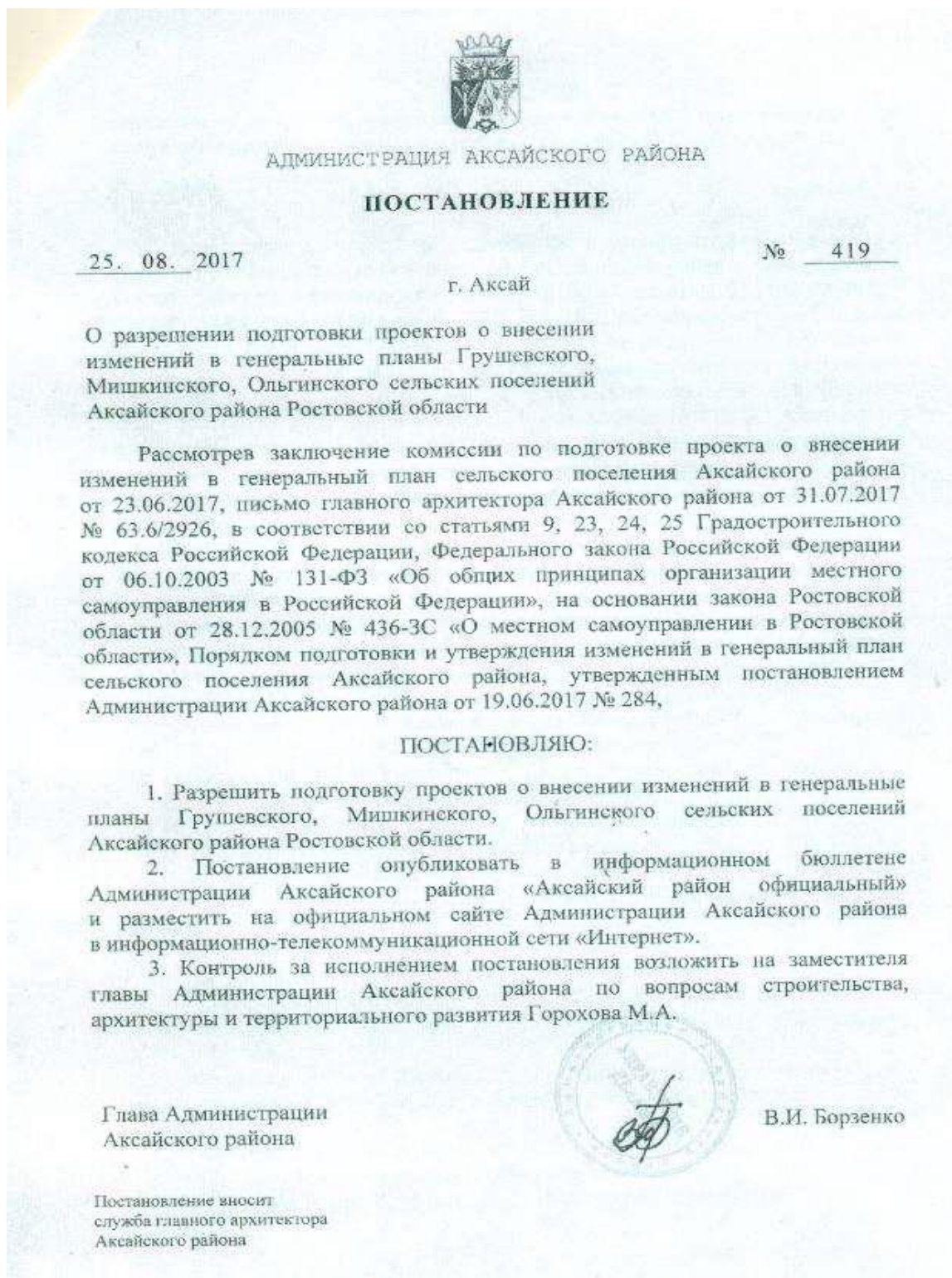


## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия постановления Администрации Аксайского района от 25.08.2017г. № 419;
2. Копия технического задания;



Приложение 1



Приложение 2.

ЗАДАНИЕ  
НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТА О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АКСАЙСКОГО РАЙОНА  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ