

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО»**

Заказчик: Администрация Аксайского района
Ростовской области

Заказ: ПП-07-22/113

ПП-07-22/113-ГП

**РАССВЕТОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА С ОПИСАНИЕМ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ПОСЕЛЕНИЯ, ВКЛЮЧАЮЩАЯ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ
ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ БАЛАНС ТЕРРИТОРИЙ**

г. Аксай, 2022 год

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО»**

ПП-07-22/113-ГП

**РАССВЕТОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА С ОПИСАНИЕМ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ПОСЕЛЕНИЯ, ВКЛЮЧАЮЩАЯ СООТВЕТСТВУЮЩИЕ
ОБОСНОВЫВАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ, В ТОМ ЧИСЛЕ БАЛАНС ТЕРРИТОРИЙ**

Директор

Т. Г. Войнова

г. Аксай, 2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Введение	4
2. Описание вносимых изменений, включая соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий	8

1. Введение

Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования «Рассветовское сельское поселение» Аксайского района Ростовской области подготовлены на основании договора № ПП-07-22/113 от 22.08.2022г., согласно ч. 17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Проект изменений подготовлен ООО «Архитектура и градостроительство» на основании:

1. Градостроительного кодекса РФ.
2. Областного закона Ростовской области от 26.12.2007г. №853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;
3. Постановление Администрации Аксайского района от 14.07.2022 № 664 «О разрешении подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план Рассветовского сельского поселения Аксайского района Ростовской области»;
4. Задания от 15.08. 2022 г. на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план Рассветовского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

В рамках работы по подготовке проекта изменений выполнено:

1. Подготовлена новая редакция положения о территориальном планировании;
2. Откорректирована в необходимом объеме графическая часть материалов генерального плана и материалов по обоснованию;
3. Подготовлены обновленные сведения, предусмотренные п.3.1 ст.19, п.5.1 ст. 23 и п.6.1 ст.30 Градостроительного кодекса в части изменяемых (уточняемых) границ населенных пунктов Рассветовского сельского поселения.

Целью и задачами подготовки проекта внесения изменений является:

- разработка проекта в новой редакции (редакции с внесенными изменениями) генерального плана Рассветовского сельского поселения,
- создание условий для устойчивого развития территории Рассветовского сельского поселения,
- сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия,
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в т.ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства,
- создание условий для привлечения инвестиций.

Задачи подготовки проекта внесения изменений:

1. Внести изменения в генеральный план и изготовить актуальную редакцию генерального плана поселения;
2. Перевести картографические материалы генерального плана поселения в векторный редактируемый электронный вид в формате *MapInfo в системе координат МСК 61 зона 2 ГОСТ 51794-2008*;
3. Выполнить карту функциональных зон с обозначением зон с особыми условиями в формате dwg в системе координат МСК 61 зона 2 ГОСТ 51794-2008.

Состав градостроительной документации:

Генеральный план поселения должен содержать:

- 1) положение о территориальном планировании;
- 2) карту планируемого размещения объектов местного значения;
- 3) карты границ населенных пунктов;
- 4) карту функциональных зон.

Обязательным приложением к генеральному плану являются сведения о границах населенных пунктов, которые должны содержать графическое описание местоположения границ

населенного пункта, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

7. Материалы по обоснованию проекта изменений генерального плана в текстовой форме содержат:

1) сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения муниципального образования (сельского поселения);

2) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения муниципального образования (сельского поселения) на основе анализа использования территорий муниципального образования (сельского поселения), возможных направлений развития этих территорий и прогнозируемых ограничений их использования, определяемых в том числе на основании сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в том числе материалов и результатов инженерных изысканий, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения муниципального образования (сельского поселения) на комплексное развитие этих территорий;

4) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях муниципального образования (сельского поселения) объектов федерального значения, объектов регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов, реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения данных объектов на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;

5) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

6) перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования (сельского поселения), или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования (в случае необходимости);

7) сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального значения и исторических поселений регионального значения.

8. Материалы по обоснованию изменений генерального плана в виде карт отображают:

1) границы муниципального образования (сельского поселения);

2) границы существующих населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования (сельского поселения);

3) местоположение существующих и строящихся объектов местного значения муниципального образования (сельского поселения);

4) особые экономические зоны;

5) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;

6) территории объектов культурного наследия;

7) зоны с особыми условиями использования территорий;

8) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

8.1) границы лесничеств;

9) иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения муниципального образования (сельского поселения) или объектов федерального значения, объектов регионального значения.

Материалы по обоснованию изменений генерального плана в виде карт предлагается выполнить в виде:

1. Карта расположения планируемых объектов федерального, регионального и местного (районного) значения;
2. Карта зон с особыми условиями использования территорий (с указанием границ лесничеств);
3. Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Основные требования к содержанию и форме предоставляемых материалов по этапам подготовки градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы.

1. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные в районе объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 61:02:0600008:840 и 61:02:0600008:841, в границы населенного пункта поселок Золотой Колос для размещения рынка.
2. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2541, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос, в состав функциональной зоны «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)». В границах данной территории планируется размещение объектов местного значения – объектов дошкольного, начального и среднего общего образования. Планируемые объекты местного значения – объект спорта, включающий отдельно нормируемые спортивные сооружения (объекты) (в т. ч. физкультурно-оздоровительный комплекс) и спортивное сооружение исключаются из границ территории, в состав которой входит земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600007:2541, так как физкультурно-спортивное сооружение сети общего пользования возможно объединить со спортивными объектами общеобразовательных организаций (СП 42.13330.2016 приложение Д); спортивные сооружения будут размещаться в границах малоэтажной многоквартирной жилой застройки, как элементы дворового благоустройства.
3. Включение северной и центральной частей земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2537, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос, в состав функциональной зоны «Зона кладбищ».
4. Включение южной части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2537, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос, в состав функциональной зоны «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры».
5. Включение территорий, на которых расположены гидротехнические сооружения согласно письму Администрации Рассветовского сельского поселения от 25.03.2021 № 63.28/621, в состав функциональной зоны «Зона инженерной инфраструктуры».
6. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600008:1403 в границы поселка Рассвет, в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».
7. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600008:1403, 61:02:0600008:1887 (контур 1), 61:02:0600008:2097 (контур 2) и 61:02:0600008:824, в границы поселка Рассвет, в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

С целью приведения в соответствие с видами разрешенного использования данных земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости:

8. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0100207:878, 61:02:0100207:879, расположенных в границах поселка Рассвет, в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».
9. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600008:1508, расположенного в границах поселка Muskatnyy, в состав функциональной зоны «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур».
10. Исключение из границ поселка Muskatnyy земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600008:79, 61:02:0600008:90, 61:02:0600008:91, 61:02:0600008:92, 61:02:0600008:93, 61:02:0600008:94, 61:02:0600008:95, 61:02:0600008:96, 61:02:0600008:97, 61:02:0600008:98, 61:02:0600008:99, 61:02:0600008:100, 61:02:0600008:101, 61:02:0600008:102, 61:02:0600008:111, входящих в единое землепользование с кадастровым номером 61:02:0000000:260, с категорией земель – «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», и включение их в зону инженерной инфраструктуры.
11. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0100205:123, расположенного в границах поселка Рассвет, в состав функциональной зоны «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)».
12. Включение земельного участка, расположенного между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0100205:123 и 61:02:0100205:90 в границах поселка Рассвет, в состав функциональной зоны «Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)».

2. Описание вносимых изменений, включая соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий**2.1. Описание вносимых изменений в генеральный план Рассветовского сельского поселения****Таблица 1**

№ изменения	Описание предложения по внесению изменения в генеральный план	Предложение по внесению изменений в генеральный план
1	2	4
1	п. Красный Колос	
1.1	Включение территорий, на которых расположены гидротехнические сооружения (согласно письму Администрации Рассветовского сельского поселения от 25.03.2021 № 63.28/621) в состав функциональной зоны «Зона инженерной инфраструктуры»	Территорий, на которых расположены гидротехнические сооружения (согласно письму Администрации Рассветовского сельского поселения от 25.03.2021 № 63.28/621) включены в состав функциональной зоны «Зона инженерной инфраструктуры»
1.2	Включить в зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600007:2541	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600007:2541 включен в зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
1.3	Включить в зону кладбищ северную и центральную части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2537, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос	Северная и центральная части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2537, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос включены в зону кладбищ
1.4	Включить в производственную зону северную и южную часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2537, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос	Северная и южная часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2537, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос включена в производственную зону
1.5	Включение части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2541, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос, в состав функциональной зоны «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры»	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:2541, расположенного в границах населенного пункта поселок Красный Колос, включена в состав функциональной зоны «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры»
2	п. Рассвет	
2.1	Включить в зону застройки индивидуальными жилыми домами земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0100207:878, 61:02:0100207:879, расположенные в границах поселка Рассвет	Земельных участки с кадастровыми номерами 61:02:0100207:878, 61:02:0100207:879, расположенные в границах поселка Рассвет включены в зону застройки индивидуальными жилыми домами
2.2	Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600008:1403 в границы поселка Рассвет, в состав	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600008:1403 включен в границы поселка Рассвет, в состав функциональной

	функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».	зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».
2.3	Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600008:1403, 61:02:0600008:1887 (контур 1), 61:02:0600008:2097 (контур 2) и 61:02:0600008:824, в границы поселка Рассвет, в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».	Земли, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600008:1403, 61:02:0600008:1887 (контур 1), 61:02:0600008:2097 (контур 2) и 61:02:0600008:824, включены в границы поселка Рассвет, в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».
2.4	Включить в зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) земельный участок с кадастровым номером 61:02:0100205:123, расположенный в границах поселка Рассвет	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0100205:123, расположенный в границах поселка Рассвет включен в зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
2.5	Включить в зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) земельный участок, расположенный между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0100205:123 и 61:02:0100205:90 в границах поселка Рассвет	Земельный участок, расположенный между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0100205:123 и 61:02:0100205:90 в границах поселка Рассвет включен в зону застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
2.7	Включить в зону застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) земельный участок с кадастровым номером 61:02:0100203:608	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0100203:608 включен в зону застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
3	п. Золотой Колос	
3.1	Включить в зону многофункциональной общественно-деловой застройки территорию, расположенную в районе объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 61:02:0600008:840 и 61:02:0600008:841	Территория, расположенная в районе объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 61:02:0600008:840 и 61:02:0600008:841 включена в зону многофункциональной общественно-деловой застройки
4	п. Мускатный	
4.1.	Исключить из границ поселка Мускатный земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600008:79, 61:02:0600008:90, 61:02:0600008:91, 61:02:0600008:92, 61:02:0600008:93, 61:02:0600008:94, 61:02:0600008:95, 61:02:0600008:96, 61:02:0600008:97, 61:02:0600008:98, 61:02:0600008:99, 61:02:0600008:100, 61:02:0600008:101, 61:02:0600008:102, 61:02:0600008:111, входящие в единое землепользование с	Из границ поселка Мускатный исключены земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600008:79, 61:02:0600008:90, 61:02:0600008:91, 61:02:0600008:92, 61:02:0600008:93, 61:02:0600008:94, 61:02:0600008:95, 61:02:0600008:96, 61:02:0600008:97, 61:02:0600008:98, 61:02:0600008:99, 61:02:0600008:100, 61:02:0600008:101, 61:02:0600008:102, 61:02:0600008:111, входящие в единое землепользование с
9		

	кадастровым номером 61:02:0000000:260, и включить в зону инженерной инфраструктуры	кадастровым номером 61:02:0000000:260 и включены в зону инженерной инфраструктуры
4.2.	Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600008:1508, расположенного в границах поселка Muskatnyy, в состав функциональной зоны «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур».	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600008:1508, расположенный в границах поселка Muskatnyy, включен в состав функциональной зоны «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур».
5	п. Аглос	
	-	-
6	п. Степной	
-	-	-
7	п. Ковалевка	
7.1	Включить в зону инженерной инфраструктуры территории, на которых расположены гидротехнические сооружения (согласно письму Администрации Рассветовского сельского поселения от 25.03.2021 № 63.28/621)	Территории, на которых расположены гидротехнические сооружения (согласно письму Администрации Рассветовского сельского поселения от 25.03.2021 № 63.28/621) включены в зону инженерной инфраструктуры
8	На территории Рассветовского сельского поселения, за границами населенных пунктов	
8.1	Включить в зону инженерной инфраструктуры территории, на которых расположены гидротехнические сооружения (согласно письму Администрации Рассветовского сельского поселения от 25.03.2021 № 63.28/621)	Территории, на которых расположены гидротехнические сооружения (согласно письму Администрации Рассветовского сельского поселения от 25.03.2021 № 63.28/621) включены в зону инженерной инфраструктуры

2.2. Перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.

№ п/п	Перечень земельных участков (частей земельных участков, земель не разграниченной государственной собственности)	Площадь, га	Категория земель, к которой планируется отнести земельный участок по генеральному плану	Цель планируемого использования
1.	п. Рассвет			
1.1.	Включаемые земельные участки			

1.1.1.	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600008:1403	17,21	Земли населенных пунктов	Для объектов застройки индивидуальными жилыми домами
1.1.2	Земли, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600008:1403, 61:02:0600008:1887 (контур 1), 61:02:0600008:2097 (контур 2) и 61:02:0600008:824	0,17	Земли населенных пунктов	Для объектов застройки индивидуальными жилыми домами
2.	п.Золотой Колос			
2.1.	Включаемые земельные участки			
2.1.1.	Земли государственная собственность на которые не разграничена и расположенные в районе объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 61:02:0600008:840 и 61:02:0600008:841 (адрес: Ростовская область, р-н. Аксайский, п. Золотой Колос, ул. Вишневая, д. 3, д. 1)	0,54	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения
3.	п. Мускатный			
3.1.	Исключаемые земельные участки			
3.1.1.	Земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600008:79, 61:02:0600008:90, 61:02:0600008:91, 61:02:0600008:92, 61:02:0600008:93, 61:02:0600008:94,	0,1	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли	Зона инженерной инфраструктуры

61:02:0600008:95, 61:02:0600008:96, 61:02:0600008:97, 61:02:0600008:98, 61:02:0600008:99, 61:02:0600008:100, 61:02:0600008:101, 61:02:0600008:102, 61:02:0600008:111, входящие в единое землепользование с кадастровым номером 61:02:0000000:260		обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
---	--	--	--

2.3. Баланс земель сельского поселения по категориям

№ п/п	Категории земель	Площадь, га	
		По действующей редакции генерального плана	По проекту о внесении изменений в генеральный план
I.	Территория сельского поселения	5310	5310
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	3414,49	3396,57
2.	Земли населенных пунктов, в том числе:	1440,08	1457,90
	п. Рассвет	491,59	508,97
	п. Степной	147,42	147,42
	п. Красный Колос	548,86	548,86
	п. Золотой Колос	93,21	93,75
	п. Ковалевка	33,35	33,35
	п. Аглос	72,77	72,77
	п. Мускатный	52,88	52,78
3.	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	428,43	428,53

4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	-	-
5.	Земли лесного фонда	-	-
6.	Земли водного фонда	27	27
7.	Земли запаса	-	-
	Итого земель:	5310	5310