Общество с ограниченной ответственностью

«ГЕО-МЕТРИЯ»

**ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Ростов-на-Дону

2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью

«ГЕО-МЕТРИЯ»

Договор № 1-19

Заказчик: Администрация

Аксайского района

**ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Главный архитектор В.А.Воробьева

г. Ростов-на-Дону

2019 г

**Состав авторского коллектива**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный архитектор проекта | - | Воробьева В.А.. |
| Начальник градостроительного отдела | - | Воробьева В.А. |
| Заведующая группой | - | Савинкова О.И |
|  |  |  |

**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 №1-19 от 11.04.2019г. согласно ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

**Проект изменений подготовлен ООО «ГЕО-МЕТРИЯ» на основании:**

**1**. Градостроительного кодекса РФ.

**2**. Заключение комиссии по подготовке проекта о внесении изменений в генеральный план сельского поселения Аксайского района от 09.11.2018;

**3**. Постановления Администрации Аксайского района от 28.01.2019 № 40 «О разрешении подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области»;

4. Задания от 15.03.2019 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:**

- 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 «Севкавнипиагропром» 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 61:02:0600002:1263 площадью 23 га в черту населенного пункта ст.Грушевская и изменение функционального зонирования с учетом новых границ населенного пункта для последующего освоения под сельскохозяйственное использование, под размещение тепличного комплекса.

2. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:2115 площадью 5,8278 га в состав функциональной зоны «Коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначения», с целью организации карьера по добыче и реализации строительного песка.

3. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:599 в состав функциональной зоны «Коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначения», с целью организации придорожного сервиса.

4. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600002:2478 (23620 кв.м), 61:02:0600002:2479 (32992 кв.м.), 61:02:0600002:1690 (6590 кв.м), 61:02:0600002:1691 (6924 кв.м) , 61:02:0600002:1692 (9075 кв.м), 61:02:0600002:1693 (8303 кв.м) , 61:02:0600002:1214 (8119 кв.м) в состав функциональной зоны «Коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначения», под оптово-распределительный центр сельхозпродукции.

5. Обозначение территории в соответствии с концепцией развития территорий, прилегающих к аэропортовому комплексу «Платов» (« Аэрополис»).

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

- Генеральный план развития Грушевского сельского поселения (основной чертеж)

М 1:25 000;

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.

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

6. Приведение отображения графической информации содержащийся на вышеуказанных картах в соответствие с требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (Требования утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 9 января 2018 г. №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 7 декабря 2016г. №793»).

***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)";***

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 61:02:0600002:1263 площадью 23 га.

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

В действующей редакции генерального плана площадь территории населённого пункта ст. Грушевская составляет **1236,4348га**.

Предлагаемые настоящим проектом изменения границ населенного пункта касаются локальной территории расположенной на южной окраине станицы, состоящей из 1 земельного участка с кадастровым номером **61:02:0600002:1263 площадью 23 га** (адрес: Ростовская область, Аксайский район, хутор Веселый, севернее станицы Грушевская, улица Заречная), имеет категорию земель «Земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного использования - выпаса скота и сенокошения.

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 населенных пунктов входящих в состав поселения или исключаются из границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования.»

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 рисунке 1 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 |
|  |  |

**1.1** ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ В ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ПОСЕЛЕНИЯ ИЛИ ИСКЛЮЧАЮТСЯ ИЗ ГРАНИЦ, С УКАЗАНИЕМ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ, К КОТОРЫМ ПЛАНИРУЕТСЯ ОТНЕСТИ ЭТИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, И ЦЕЛЕЙ ИХ ПЛАНИРУЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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:

В границы населенного пункта предлагается включить земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 61:02:0600002:1263 площадью 23 га для сельскохозяйственного использования - выпаса скота и сенокошения и соответственно перевести рассматриваемый земельный участок в категорию земель «земли населенных пунктов» под размещение тепличного комплекса.

Согласно настоящему проекту внесения изменений в генеральный план, общая площадь населенного пункта ст. Грушевская изменится на 23 га (увеличится) и составит **1259,4348 га**, соответственно площадь земель сельскохозяйственного назначения в границах Грушевского сельского поселения уменьшится на 23 га.

Включение в границы населённого пункта ст. Грушевская земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:1263 площадью 23 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.

Дальнейшее хозяйственное освоение и застройка включаемого в границы населенных пунктов земельного участка, осуществляется с учетом имеющихся ограничений (зон с особыми условиями использования территорий), распространяющих свое действие на его территорию, на основе проекта (проектов) планировки территории, выполняемых в установленном действующим законодательством порядке, с обязательным учетом утвержденных документов территориального планирования российской Федерации, Ростовской области и Аксайского района.

Соответственно границы территорий и земельных участков, необходимых для дальнейшего размещения объектов определяется в проектах планировки территории.

1. **БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.**

Изменения в балансе территорий Грушевского сельского поселения связаны с:

Предложением проекта о внесении изменений в генеральный план по включению в границы «земли населенных пунктов» и границы «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» отдельных земельных участков (номера изменений приведенные ниже соответствуют номерам изменений в графической части проекта):

1- Локальное изменение границ населенного пункта ст. Грушевская применительно к земельному участку с кадастровым номером 61:02:0600002:1263 площадью 23 га в черту населенного пункта ст.Грушевская и изменение функционального зонирования с учетом новых границ населенного пункта для последующего освоения под сельскохозяйственное использование , под размещение тепличного комплекса.

2- Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:2115 площадью 5,8278 га в состав функциональной зоны «Коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначения», с целью организации карьера по добыче и реализации строительного песка.

3- Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:599 в состав функциональной зоны «Коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначения», с целью организации придорожного сервиса.

4- Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600002:2478 (23620 кв.м), 61:02:0600002:2479 (32992 кв.м.), 61:02:0600002:1690 (6590 кв.м), 61:02:0600002:1691 (6924 кв.м) , 61:02:0600002:1692 (9075 кв.м), 61:02:0600002:1693 (8303 кв.м) , 61:02:0600002:1214 (8119 кв.м) в состав функциональной зоны «Коммунально-складские, промышленные территории и территории производственных предприятий с/х назначения», под оптово-распределительный центр сельхозпродукции. (*Примечание: во время разработки проекта внесения изменений у участков с кадастровыми номерами 61:02:0600002:1690 ; 61:02:0600002:1693; 61:02:0600002:1691; 61:02:0600002:1692 и 61:02:0600002:1214 категория земель изменилась на Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, но с целью преемственности ранее утвержденного генерального плана, площадь вышеперечисленных участков отражена в балансе поселения и отнесена к проектируемой площади земель промышленности...)*

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

**Основные технико-экономические показатели.**

| №  п/п | Территории | По Генеральному плану | | | | Расчетный срок (новая редакция 2019г.)\* | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | 11986,4933 | 81,87 | 11926,1443 | 81,8 |
| II | земли населенных пунктов | 1674,40 | 11,4 | 1593,0348 | 10,77 | 1616,0348 | 10,77 |
| III | земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятель-ности, земли обороны, безопасности и земли иного специального наз-начения | 372,00 | 2,5 | 618,3319 | 5,52 | 655,6809 | 5,6 |
| 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 |

\*С момента утверждения проекта, за исключением земель сельскохозяйственного назначения планируемых к переводу в «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» изменение категории которых осуществляется в порядке установленном действующим законодательством

**2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

Включение в границы населенного пункта ст. Грушевская земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:1263 площадью 23,0 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 сельскохозяйственного использования.

В целях сохранения преемственности действующих документов территориального планирования Грушевского сельского поселения, сохранено принятое в действующим 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 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.**

| **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** | **Территория** | га |  |  |  |
| 1.1 | Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах | га | 1242,9 | 1236,4348 | 1259,4348 |
|  | в том числе территории: |  |  |  |  |
|  | - жилых зон, | -"- | 496,0 | 514,6 | 514,6 |
|  | из них: |  |  |  |  |
|  | - малоэтажная застройка; | -"- | 496,0 | 514,6 | 514,6 |
|  | - многоэтажная и среднеэтажная  застройка; | -"- | - | - |  |
|  | * общественно-деловых зон; | -"- | 7,4 | 34,6223 | 34,6223 |
|  | * производственных зон; | -"- | 11,8 | *158,4597* | *158,4597* |
|  | * зон инженерной и транспортной инфраструктуры; | -"- | 16,6 | *67,9115* | *67,9115* |
|  | * рекреационных зон; | -"- | 24,0 | 185,5413 | 185,5413 |
|  | * зон сельскохозяйственного использования; | -"- | *486,6* | - | 23,0 |
|  | * зон специального назначения; | -"- | 66,5 | *275,3* | *275,3* |
|  | * режимных зон; | -"- | - | - | - |
|  | * иных зон (ранее установленный резерв жилой территории) | -"- | 134,0 | - | - |

1. **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.

- В материалах по обоснованию генерального плана Грушевского сельского поселения отражены проектные предложения по функциональному зонированию территорий прилегающих к аэропортовому комплексу «Платов» («Аэрополис»).

Проект выполнен на основании концепции развития данной территории, разработанной во исполнение перечня поручений Губернатора Ростовской области, по результатам совещания по развитию территорий, прилегающих к аэропортовому комплексу «Платов», 13 декабря 2017 года (Пр.засед. №1 от 10.01.2018)

Функциональное зонирование территории «Аэрополиса» будет уточнено после установления границ и регламентов 7 подзон приаэродромной территории аэродрома Ростов-на-Дону (Платов), в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 "Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории"

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия постановления Администрации Аксайского района от 28.01.2019г. № 40;

2. Копия технического задания;