

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 «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 61:02:0600002:2117 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.***

|  |  |
| --- | --- |
| Ранее утвержденный и действующий генеральный план | Новая редакция генерального плана |
|  |  |

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 | 11985,1281⃰ | 81,87 | 11986,4933 | 81,87 |
| II | земли населенных пунктов | 1674,40 | 11,4 | 1594,4⃰⃰ | 10,77 | 1593,0348 | 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 | 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.

* 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 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 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 .***

|  |  |
| --- | --- |
| Ранее утвержденный и действующий генеральный план | Новая редакция генерального плана |
|  |  |

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** | **Территория** | 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 |
|  | * 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.

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.

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