

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

Заказчик: Администрация Аксайского района  
Ростовской области

Заказ: ПП-19-01-2023-ГП

**ПП-19-01-2023-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, 2023 год

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

**ПП-19-01-2023-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, 2023 год

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|   |   |
|---|---|
| 1. Введение .....   | 4 |
| 2. Описание вносимых изменений, включая соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий ..... | 7 |

## 1. Введение

Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования «Рассветовское сельское поселение» Аксайского района Ростовской области подготовлены на основании договора № ПП-19-01-2023-ГП от 19.01.2023г., 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. Постановления Администрации Аксайского района от 17.01.2023 № 17 «О разрешении подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план Рассветовского сельского поселения Аксайского района Ростовской области»;
4. Задания от 19.01.2023 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;

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 земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:673 в состав функциональной зоны - "Коммунально-складская зона" .

**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           | <b>п. Красный Колос</b>  |   |
| -           | -  | -   |
| 2           | <b>п. Рассвет</b>  |   |
| 2.1         | Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600007:673, в состав функциональной зоны - "Коммунально-складская зона". | Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600007:673 включен в функциональную зону - "Коммунально-складская зона". |
| 3           | <b>п. Золотой Колос</b>  |   |
| -           | -  | -   |
| 4           | <b>п. Мускатный</b>  |   |
| -           | -  | -   |
| 5           | <b>п. Аглос</b>  |   |
| -           | -  | -   |
| 6           | <b>п. Степной</b>  |   |
| -           | -  | -   |
| 7           | <b>п. Ковалевка</b>  |   |
| -           | -  | -   |
| 8           | <b>На территории Рассветовского сельского поселения, за границами населенных пунктов</b>   |   |
| 8.1         | -  | -   |

**2.2. 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   | 3396,57 | 3396,57 |
| 2. | Земли населенных пунктов, в том числе:   | 1457,90 | 1457,90 |
|    | п. Рассвет   | 508,97  | 508,97  |
|    | п. Степной   | 147,42  | 147,42  |
|    | п. Красный Колос   | 548,86  | 548,86  |
|    | п. Золотой Колос   | 93,75   | 93,75   |
|    | п. Ковалевка   | 33,35   | 33,35   |
|    | п. Аглос   | 72,77   | 72,77   |
|    | п. Muskatный   | 52,78   | 52,78   |
| 3. | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | 428,53  | 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    |