

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 содержащейся 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 сенокосения 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.

2. 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 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 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.

№ 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	-	-

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.

- 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;