

**ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Ростов-на-Дону

2024 г.

«ГЕО-МЕТРИЯ»

Договор № 31/04/24

от 18.04.2024г.

**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

2024 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	Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
2	Карта функциональных зон поселения	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
3	Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
4	Материалы по обоснованию в виде карт. Карта транспортной инфраструктуры	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
5	Материалы по обоснованию в виде карт. Карта зон с особыми условиями использования территории	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
6	Материалы по обоснованию в виде карт. Карта планируемых объектов федерального, регионального и местного (районного) значения	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
7	Материалы по обоснованию в виде карт. Карта территорий подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера	н/с		М 1:25 000	Новая редакция

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования Грушевское сельское поселение Аксайского района Ростовской области подготовлены на основании договора №31/04/24 от 18.04.2024г. согласно ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Проект изменений подготовлен «ГЕО-МЕТРИЯ» на основании:

1. Градостроительного кодекса РФ.

2. Постановления Администрации Аксайского района от 08.11.2023 № 800 «О разрешении подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области».

3. Задания от 27.10.2023 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, последняя редакция утверждена решением Собрания депутатов Аксайского района № 105 от 21.11.2022 г.

Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования «Грушевское сельское поселение» Аксайского района содержат в своем

составе:

Изменение функциональной зоны в границах Грушевского сельского поселения для земельного участка с кадастровыми номерами 61:02:0600002:2482, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, поле №45 участок № 2 в границах плана земель АКХ им. "Ленина", общей площадью 3,7760 га с «зона сельскохозяйственного использования» на «производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур».

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

- Карта границ населенных пунктов, входящих в состав поселения М 1:25 000;
- Карта функциональных зон поселения М 1:25 000;
- Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения М 1:25 000;
- Материалы по обоснованию в виде карт. Карта транспортной инфраструктуры М 1:25000;
- Материалы по обоснованию в виде карт. Карта зон с особыми условиями использования территории М 1:25000;
- Материалы по обоснованию в виде карт. Карта планируемых объектов федерального, регионального и местного (районного) значения М 1:25000.
- Материалы по обоснованию в виде карт. Карта территорий подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера М 1:25000.

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 настоящим проектом не предусмотрено.

1.1 Обоснование изменения границ населенных пунктов

В действующей редакции генерального плана проектная площадь территории населённых пунктов Грушевского сельского поселения составляет **1598,32 га**.

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

Генеральным планом не предусмотрено.

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 промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» следующих земельных участков:

- Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:2482 (3,7760 га) в состав функциональной зоны «Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур», с целью организации дорожного сервиса и складов IV класса опасности за границами населенного пункта.

Ниже приводится новая редакция текстовой части действующего генерального плана раздела «Баланс земель сельского поселения по категориям», измененные показатели выделены **красным цветом**.

Баланс земель сельского поселения по категориям

№ п/п	Категории земель	Площадь, га		
		Современное состояние	Согласно действующей редакции генерального плана	Расчетный срок*
I	Территория сельского поселения	14672	14672	14672
1	Земли сельскохозяйственного назначения	13048,66	11909,3666	11905,59
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	777,2	1598,32	1598,32
	ст. Грушевская	625	1250,54	1250,54
	х. Камышеваха	31,1	136,82	136,82
	х. Валовый	47,1	43,38	43,38
	х. Веселый	47,1	124,65	124,65
	х. Горизонт	7,6	24,07	24,07
	х. Обухов	19,3	18,86	18,86
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	372	690,1734	693,95
4	Земли особо охраняемых территорий	-	-	-
5	Земли лесного фонда	-	-	-
6	Земли водного фонда	127	127	127
7	Земли запаса	347,14	347,14	347,14
	Итого земель:	14672	14672	14672

*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

Проектом внесения изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения предлагается изменение функционального зонирования в границах сельского поселения для следующих земельных участков:

- Изменение функциональной зоны для земельного участка с кадастровыми номерами 61:02:0600002:2482 (3,7760га), расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, поле №45 участок № 2 в границах плана земель АКХ им. "Ленина", общей площадью 3,7760 га с «зона сельскохозяйственного использования» на

«производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур», с целью организации дорожного сервиса и складов IV класса опасности за границами населенного пункта.

Предлагаемые изменения границ функциональных зон отображены на следующих схемах генерального плана:

- Карта функциональных зон поселения М 1:25 000;
- Карта планируемого размещения объектов местного значения поселения М 1:25 000.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия постановления Администрации Аксайского района от 08.11.2023 № 800;
2. Копия технического задания.

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Главный архитектор Аксайского района

Заместитель главы Администрации
Аксайского района по вопросам
строительства, архитектуры и
территориального развития

Кириченко И.С.

(Ф.И.О.)

(подпись)

27.10.2023

(дата)

Агрызков А.А.

(Ф.И.О.)

(подпись)

27.10.2023

(дата)

ЗАДАНИЕ

НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТА О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ГРУШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ АКСАЙСКОГО РАЙОНА
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
1.	Вид градостроительной документации	Проект о внесении изменений в генеральный план поселения
2.	Основание для подготовки градостроительной документации	постановление Администрации Аксайского района от 08.11.2023 № 800 «О разрешении подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области»
3.	Источник финансирования работ	Внебюджетные финансовые средства
4.	Заказчик (полное и сокращенное наименование)	Администрация Аксайского района
5.	Разработчик градостроительной документации (полное и сокращенное)	Определяется инвестором

	наименование)	
6.	Нормативно-правовая база подготовки градостроительной документации	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Градостроительный кодекс Российской Федерации; ♦ Земельный кодекс Российской Федерации; ♦ Воздушный кодекс Российской Федерации; ♦ Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; ♦ Областной закон Ростовской области от 26.12.2007 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»; ♦ Схема территориального планирования Аксайского района; ♦ Генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 21.11.2022 № 105; ♦ Правила землепользования и застройки Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области, в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского района от 22.09.2023 № 198; ♦ Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Аксайский район»; ♦ Постановление министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» от 09.08.2016 № 9; ♦ Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.02.2012 № 69 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования муниципальных образований».
7.	Описание проектируемой территории с указанием ее наименования и основных характеристик	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600002:2482 расположен за границей населенных пунктов.
8.	Цель разработки и задачи градостроительной документации	<p>Целью подготовки проекта внесения изменений является:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Установление границ и параметров функциональных зон проектируемой территории. <p>Задачи подготовки проекта внесения изменений:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Реализация полномочий органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности. 2. Создание условий для развития объектов малого предпринимательства и объектов для осуществления производственной деятельности на территории сельского поселения. 3. Создание условий для социально-экономического развития

	Описание территории	<p>территории сельского поселения.</p> <ol style="list-style-type: none"> Внесение изменений в генеральный план поселения и изготовление актуальной редакции генерального плана поселения; Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600002:2482 в функциональную зону объектов дорожного сервиса и складов IV класса опасности за границами населенных пунктов. Выполнение карты функциональных зон с обозначением зон с особыми условиями <i>в формате dwg в системе координат МСК 61 зона 2 ГОСТ 51794-2008.</i> Выполнение актуальной редакции генерального плана поселения в форматах, подлежащих размещению <i>в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования и Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области.</i>
9.	Состав градостроительной документации	<p>Внесение изменений в Генеральный план - изменение графической части посредством подготовки новой редакции следующих карт (схем):</p> <ol style="list-style-type: none"> Карта границ населенных пунктов М 1:25 000; Карта функциональных зон М 1:25 000; Карта планируемого размещения объектов М 1:25 000; <p>Материалов по обоснованию:</p> <ol style="list-style-type: none"> Материалы по обоснованию в виде карт. Карта транспортной инфраструктуры М 1:25 000; Материалы по обоснованию в виде карт. Карта зон с особыми условиями использования территории М 1:25 000; Материалы по обоснованию в виде карт. Карта зон с особыми условиями использования территорий М 1:25 000; Материалы по обоснованию в виде карт. Карта планируемых объектов федерального, регионального и местного (районного) значения М 1:25 000; Материалы по обоснованию в виде карт. Карта территорий подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера. Подготовка пояснительной записки в новой редакции с учетом изменений. Подготовка краткой пояснительной записки материалов по обоснованию. Подготовка сведений предусмотренных п. 5.1, ст. 23 Градостроительного кодекса в части населенных пунктов для обеспечения загрузки в ФГИС ТП
10.	Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации для подготовки градостроительной документации	<p>Сбор исходных данных инициирует Разработчик Генерального плана.</p> <p>Заказчик предоставляет Разработчику информацию по его отдельным запросам, в случае, если необходимость получения такой информации выявилась в процессе подготовки проекта изменений Генерального плана</p> <p>Заказчик передает Разработчику:</p> <ul style="list-style-type: none"> - генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области;

		- постановление Администрации Аксайского района от 08.11.2023 № 800 «О разрешении подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области».
11.	Основные требования к содержанию и форме предоставляемых материалов по этапам подготовки градостроительной документации, последовательность и сроки выполнения работы	<p>Разработчик должен выполнить работы, в следующем составе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Сбор и обработка, систематизация необходимых исходных данных. 2. Конвертация полученных исходных данных. 3. Техническая обработка графических материалов. 4. В графическую часть генерального плана вносятся локальные изменения применительно к земельным участкам, перечисленным в пункте 8 настоящего задания. <p>Срок выполнения работ: 90 календарных дней с момента оплаты аванса.</p> <p>Форма предоставления материалов: Схемы и карты масштаб 1:25 000, 1:5000. Для рассмотрения Заказчиком Разработчик предоставляет 1 экз. всех материалов в графической форме на бумаге и 1 экз. компакт дисков с копиями указанных материалов. После утверждения проекта изменений в генеральный план, Разработчик в течение десяти рабочих дней с момента уведомления об этом Заказчиком предоставляет Заказчику окончательный экземпляр на бумажных и магнитных носителях (с учетом изменений).</p>
12.	Порядок передачи градостроительной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Аксайского района	<p>Разработчик передаёт в службу главного архитектора Аксайского района на бумажном и электронном носителях 2 экземпляра проекта о внесении изменений в генеральный план сельского поселения с учетом внесенных в него изменений <i>в форматах, подлежащих размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также на электронном носителе карту функциональных зон поселения с обозначением зон с особыми условиями в формате dwg, в системе координат МСК 61 зона 2 ГОСТ 51794-2008.</i></p>
13.	Иные требования и условия	

от разработчика
(должность)

(Ф.И.О.) (подпись)

(дата)

от заказчика
(должность)