

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

Заказчик: Администрация Аксайского района
Ростовской области

Заказ: ПП-07-22/122

ПП-07-22/122-ГП

**ЩЕПКИНСКОЕ 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
(корректировка)**

г. Аксай, 2022 год

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

ПП-07-22/122-ГП

**ЩЕПКИНСКОЕ 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
(корректировка)**

Директор

Т. Г. Войнова

г. Аксай, 2022 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Введение	4
2. Описание вносимых изменений, включая соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий	8

1. Введение

Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования «Щепкинское сельское поселение» Аксайского района Ростовской области подготовлены на основании договора № ПП-07-22/122 от 15.08.2022г., 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. Постановление Администрации Аксайского района от 28.01.2022 № 80 «О разрешении подготовки проекта о внесении изменений в генеральный план Щепкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области»;
4. Задания от 15.08. 2022 г. на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план Щепкинского 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;
3. Подготовлены обновленные сведения, предусмотренные п.3.1 ст.19, п.5.1 ст. 23 и п.6.1 ст.30 Градостроительного кодекса в части изменяемых (уточняемых) границ населенных пунктов Щепкинского сельского поселения.

Целью и задачами подготовки проекта внесения изменений является:

- разработка проекта в новой редакции (редакции с внесенными изменениями) генерального плана Щепкинского сельского поселения,
- создание условий для устойчивого развития территории Щепкинского 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 части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:3036, в границы поселка Октябрьский, с целью размещения промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.
2. Исклучение из границ населенного пункта п. Октябрьский части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600006:1572 площадью 0,81 га, части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600006:1588 площадью 0,21 га, части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600006:5659 площадью 0,82 га, части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600006:1747 площадью 0,36 га, части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2618 площадью 4,05 га, части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2520 площадью 1,08 га, части земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2950 площадью 0,57 га, расположенных в зоне минимально-допустимых расстояний магистральных газопроводов.
3. Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных в границах поселка Возрожденный, для размещения кладбища, согласно схеме, предоставленной администрацией Щепкинского сельского поселения.
4. Включение земель, площадью 0,29 га, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные севернее земельного участка с кадастровым номером 61:02:0080202:74, согласно схеме расположения земельного участка, в границы поселка Возрожденный, в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».
5. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0000000:6202, 61:02:0000000:6681, 61:02:0600005:8965, 61:02:0600005:4272, 61:02:0600005:4257, 61:02:0600005:8742, 61:02:0600005:7467, 61:02:0600005:5976, 61:02:0600005:5981, 61:02:0600005:5963, 61:02:0600005:5982, 61:02:0600005:5967, 61:02:0600005:5965, 61:02:0600005:5980, 61:02:0600005:9379, 61:02:0600005:5966, 61:02:0600005:9533, 61:02:0600005:9532, 61:02:0600005:5964, 61:02:0600005:5968 расположенных в границах населенного пункта поселок Темерницкий, в состав функциональной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)», с целью размещения 8-этажных многоквартирных жилых домов.
6. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0081101:3443, 61:02:0600005:13106, расположенных в границах населенного пункта поселок Темерницкий, с состав функциональной зоны «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», с целью размещения 7-9 этажных многоквартирных жилых домов.
7. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:3378 в состав функциональной зоны с целью размещения промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности, объектов дорожного сервиса, за границами населенных пунктов.
8. С целью образования земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости, включение земель,

- расположенных в границах х. Нижнетемерницкий, государственная собственность на которые не разграничена и находящихся под жилым домом с кадастровым номером 61:02:0000000:2500, в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».
9. Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0501401:51, площадью 0,11 га, расположенного в границах садоводческого товарищества "Заря", в границы х. Нижнетемерницкий, для ведения садоводства. Территория садоводческого некоммерческого товарищества "Заря" расположена в границах х. Нижнетемерницкий. Генеральным планом Щепкинского сельского поселения, в редакции Решения Собрании депутатов Аксайского района от 19.11.2020 № 544, данный участок был исключен из границ х. Нижнетемерницкий, поскольку границы земельного участка пересекали границы х. Нижнетемерницкий и г. Ростова-на-Дону. Однако 22.03.2022 границы земельного участка были уточнены, исключив пересечение с границами населенных пунктов. В связи с этим, принято решение о возвращении участка в границы х. Нижнетемерницкий.
 10. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600006:6789, 61:02:0600006:332, 61:02:0600006:7985, расположенных в границах хутора Нижнетемерницкий, в состав функциональной зоны «Зона режимных территорий»
 11. Исключение из границ населенного пункта х. Нижнетемерницкий земельного участка с кадастровыми номерами 61:02:0501401:783. Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0501401:783 имеет категорию земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с разрешенным использованием – «автодорога "Магистраль "Дон"- п. Щепкин - г. Ростов-на-Дону».
 12. Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600006:5660, 61:02:0600006:6817, расположенных в границах поселка Щепкин, в состав функциональной зоны промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности с целью размещения складов.
 13. Включение в границы поселка Щепкин земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600004:56, 61:02:0600004:54, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600004:56 и 61:02:0600004:54, с одной стороны, и земельным участком с кадастровым номером 61:02:0000000:6918, в состав функциональной зоны промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.
 14. Отображение автомобильной дороги общего пользования регионального значения в соответствии со схемой территориального планирования Ростовской области.
 15. Уточнение границ функциональной зоны "Производственная зона" в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 61:02:0081101:84, расположенного по адресу: п. Темерницкий, ул. Задонская, 7.
 16. В п. Темерницкий пересмотрена улично-дорожная сеть в части дороги вдоль тыльной стороны домовладений по ул. Степная. Предполагается дальнейшее развитие улично-дорожной сети данной территории, предусмотреть в документации по планировке территории.

2. Описание вносимых изменений, включая соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий**2.1. Описание вносимых изменений в генеральный план Щепкинского сельского поселения****Таблица 1**

№ изменения	Описание предложения по внесению изменения в генеральный план	Предложение по внесению изменений в генеральный план
1	2	4
1	п. Октябрьский	
1.1	Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:3036, в границы поселка Октябрьский, с целью размещения промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:3036, включен в границы поселка Октябрьский, с целью размещения промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.
1.2	Исключение из границ населенного пункта поселок Октябрьский, части земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1572, 61:02:0600006:1588, 61:02:0600006:5659, 61:02:0600006:1747, 61:02:0600004:2618, 61:02:0600004:2520, 61:02:0600004:2950, расположенных в зоне минимально-допустимых расстояний магистральных газопроводов.	Части земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600006:1572, 61:02:0600006:1588, 61:02:0600006:5659, 61:02:0600006:1747, 61:02:0600004:2618, 61:02:0600004:2520, 61:02:0600004:2950, расположенных в зоне минимально-допустимых расстояний магистральных газопроводов, исключены из границ населенного пункта поселок Октябрьский
2	п. Возрожденный	
2.1	Включение земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных в границах поселка Возрожденный, для размещения кладбища, согласно схеме, предоставленной администрацией Щепкинского сельского поселения.	Земли, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные в границах поселка Возрожденный включены в зону размещения кладбища согласно схеме, предоставленной администрацией Щепкинского сельского поселения.
2.2	Включение земель, площадью 0,29 га, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные севернее земельного участка с кадастровым номером 61:02:0080202:74, согласно схеме расположения земельного участка, в границы поселка Возрожденный, в состав функциональной зоны « Зона застройки индивидуальными жилыми домами».	Земли, площадью 0,29 га, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные севернее земельного участка с кадастровым номером 61:02:0080202:74, согласно схеме расположения земельного участка, включены в границы поселка Возрожденный, в состав функциональной зоны « Зона застройки индивидуальными жилыми домами».
3	п. Темерницкий	
3.1	Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0000000:6202, 61:02:0000000:6681, 61:02:0600005:8965, 61:02:0600005:4272, 61:02:0600005:4257, 61:02:0600005:8742,	Земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0000000:6202, 61:02:0000000:6681, 61:02:0600005:8965, 61:02:0600005:4272, 61:02:0600005:4257, 61:02:0600005:8742, 61:02:0600005:7467,

	61:02:0600005:7467, 61:02:0600005:5976, 61:02:0600005:5981, 61:02:0600005:5963, 61:02:0600005:5982, 61:02:0600005:5967, 61:02:0600005:5965, 61:02:0600005:5980, 61:02:0600005:9379, 61:02:0600005:5966, 61:02:0600005:9533, 61:02:0600005:9532, 61:02:0600005:5964, 61:02:0600005:5968 расположенных в границах населенного пункта поселок Темерницкий, в состав функциональной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)», с целью размещения 8-этажных многоквартирных жилых домов.	61:02:0600005:5976, 61:02:0600005:5981, 61:02:0600005:5963, 61:02:0600005:5982, 61:02:0600005:5967, 61:02:0600005:5965, 61:02:0600005:5980, 61:02:0600005:9379, 61:02:0600005:5966, 61:02:0600005:9533, 61:02:0600005:9532, 61:02:0600005:5964, 61:02:0600005:5968 расположенные в границах населенного пункта поселок Темерницкий, включены в состав функциональной зоны «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)», с целью размещения 8-этажных многоквартирных жилых домов.
3.2.	Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0081101:3443, 61:02:0600005:13106, расположенных в границах населенного пункта поселок Темерницкий, в состав функциональной зоны «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», с целью размещения 7-9-этажных многоквартирных жилых домов.	Земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0081101:3443, 61:02:0600005:13106, расположенные в границах населенного пункта поселок Темерницкий, включены в состав функциональной зоны «Зона смешанной и общественно-деловой застройки», с целью размещения 7-9-этажных многоквартирных жилых домов.
3.3.	Уточнение границ функциональной зоны "Производственная зона" в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 61:02:0081101:84, расположенного по адресу: п. Темерницкий, ул. Задонская, 7.	Границы функциональной зоны "Производственная зона", откорректированы в связи с уточнением местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 61:02:0081101:84, расположенного по адресу: п. Темерницкий, ул. Задонская, 7.
3.4.	Отображение автомобильной дороги общего пользования регионального значения в соответствии со схемой территориального планирования Ростовской области.	Автомобильная дорога общего пользования регионального значения, отображена в соответствии со схемой территориального планирования Ростовской области.
3.5.	Пересмотреть улично-дорожную сеть в части дороги вдоль тыльной стороны домовладений по ул. Ветеранов. Предполагается дальнейшее развитие улично-дорожной сети данной территории, предусмотреть в документации по планировке территории.	Пересмотрена улично-дорожная сеть в части дороги вдоль тыльной стороны домовладений по ул. Ветеранов. Предполагается дальнейшее развитие улично-дорожной сети данной территории, предусмотреть в документации по планировке территории.
4	х. Нижнетемерницкий	
4.1.	Включение земельного участка под жилым домом с кадастровым номером 61:02:0000000:2500, расположенного в границах х. Нижнетемерницкий, в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».	Земельный участок под жилым домом с кадастровым номером 61:02:0000000:2500 включен в состав функциональной зоны «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».
4.2.	Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600006:6789, 61:02:0600006:332, 61:02:0600006:7985, расположенных в границах хутора Нижнетемерницкий, в состав функциональной зоны «Зона режимных территорий».	Земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:6789, 61:02:0600006:332, 61:02:0600006:7985 включены в состав функциональной зоны «Зона режимных территорий».
9		

4.3.	Включение земельного участка с кадастровым номером 61:02:0501401:51, расположенного в границах садоводческого товарищества "Заря", в границы х. Нижнемерницкий, для ведения садоводства, в связи с уточнением местоположения границ земельного участка.	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0501401:51, расположенный в границах садоводческого товарищества "Заря", включен в границы х. Нижнемерницкий, для ведения садоводства.
5	п. Щепкин	
5.1	Включение земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600006:5660, 61:02:0600006:6817, расположенных в границах поселка Щепкин, в состав функциональной зоны промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности с целью размещения складов.	Земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600006:5660, 61:02:0600006:6817 включены в состав функциональной зоны промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности с целью размещения складов.
5.2.	Включение в границы поселка Щепкин земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600004:56, 61:02:0600004:54, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600004:56 и 61:02:0600004:54, с одной стороны, и земельным участком с кадастровым номером 61:02:0000000:6918, с целью размещения промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.	Земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:56, 61:02:0600004:54, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600004:56 и 61:02:0600004:54, с одной стороны, и земельным участком с кадастровым номером 61:02:0000000:6918, включены границы поселка Щепкин, с целью размещения промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.
6	п. Красный	
	-	-
7.	п. Верхнемерницкий	
7.1.	Отображение автомобильной дороги общего пользования регионального значения в соответствии со схемой территориального планирования Ростовской области.	Автомобильная дорога общего пользования регионального значения, отображена в соответствии со схемой территориального планирования Ростовской области.
8	п. Элитный	
	-	-
9	х. Забуденновский	
	-	-
10	п. Огородный	
	-	-
11	На территории Щепкинского сельского поселения, за границами населенных пунктов	
11.1	Включение земельного участка с кадастровым номером	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:3378,
10		

	61:02:0600004:3378 в состав функциональной зоны с целью размещения промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности, объектов дорожного сервиса, за границами населенных пунктов.	включен в состав функциональной зоны с целью размещения промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов IV класса опасности, объектов дорожного сервиса, за границами населенных пунктов.
--	--	---

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

№ п/п	Перечень земельных участков (частей земельных участков, земель не разграниченной государственной собственности)	Площадь, га	Категория земель, к которой планируется отнести земельный участок по генеральному плану	Цель планируемого использования
1.	п. Октябрьский			
1.1.	Включаемые земельные участки			
1.1.1.	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:3036	8,01	Земли населенных пунктов	Для промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.
	Исключаемые земельные участки			
1.1.3.	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600006:1572	0,81	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственных угодий
1.1.4.	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600006:1588	0,21	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственных угодий
1.1.5.	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600006:5659	0,82	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственных угодий
1.1.6.	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600006:1747	0,36	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственных угодий
1.1.7.	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2618	4,05	Земли сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственных угодий

			назначения	
1.1.8.	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2520	1,08	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственных угодий
1.1.9.	Часть земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600004:2950	0,57	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственных угодий
2.	п. Возрожденный			
2.1.	Включаемые земельные участки			
2.1.1.	Земли, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные севернее земельного участка с кадастровым номером 61:02:0080202:74	0,29	Земли населенных пунктов	Для объектов застройки индивидуальными жилыми домами
3.	п. Щепкин			
3.1.	Включаемые земельные участки			
3.1.1.	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600004:54	3,3	Земли населенных пунктов	Для промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.
3.1.2	Земельные участки с кадастровыми номерами 61:02:0600004:56	3,3	Земли населенных пунктов	Для промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.
3.1.3.	Земли, государственная собственность на которые не разграничена и расположенные между земельными участками с кадастровыми номерами 61:02:0600004:56 и 61:02:0600004:54, с одной стороны, и земельным участком с кадастровым номером 61:02:0000000:6918, с другой стороны	1,64	Земли населенных пунктов	Для промышленных, производственных, коммунальных и складских объектов V класса опасности.
4.	х. Нижнетемерницкий			
4.1.	Включаемые земельные участки			
4.1.2.	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0501401:51	0,11	Земли населенных пунктов	Для ведения садоводства
4.2.	Исключаемые земельные участки			

4.2.1.	Земельный участок с кадастровым номером 61:02:0501401:783	0,43	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Автодорога "Магистраль "Дон"- п. Щепкин - г. Ростов-на-Дону
--------	---	------	--	---

2.3. Баланс земель сельского поселения по категориям

Баланс земель Щепкинского сельского поселения по категориям

№ п.п	Категории земель	Общая площадь, га	
		По действующей редакции генерального плана	По проекту о внесении изменений в генеральный план
1	Земли населенных пунктов	5184,33	5192,65
2	Земли сельскохозяйственного назначения	10242,18	10233,43
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и иного специального назначения	567,76	568,19
4	Земли особо охраняемых территории и объектов	-	-
5	Земли лесного фонда	-	-
6	Земли водного фонда	80,73	80,73
	Итого земель в границах Щепкинского сельского поселения	16075,0	16075,0

3.1 Проектный функционально-планировочный баланс территории за границами населенных пунктов Щепкинского сельского поселения.

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	402,07
2	Зона сельскохозяйственных угодий	9532,81
3	Зона сельскохозяйственного использования	0,98
4	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	231,73
5	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	50,95
6	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	108,43
7	Зона транспортной инфраструктуры	151,66
8	Зона инженерной инфраструктуры	3,54
9	Зона акваторий	80,73
10	Лесопарковая зона	298,78
11	Зона кладбищ	20,67
	ИТОГО	10882,46

3.2 Проектный функционально-планировочный баланс территории п. Щепкин

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	699,34
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	179,44
3	Общественно-деловые зоны	77,27
4	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	150,22
5	Зона сельскохозяйственного использования	15,50
6	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	142,36
7	Лесопарковая зона	1,25
8	Зона кладбищ	5,28
9	Зона акваторий	10,10
	ИТОГО	1280,76

3.3 Проектный функционально-планировочный баланс территории п. Октябрьский

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	260,04
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	26,16
3	Общественно-деловые зоны	17,03
4	Многофункциональная общественно-деловая зона	47,26
5	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	159,27
6	Зона инженерной инфраструктуры	1,99
7	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	16,47
8	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	40,88
9	Лесопарковая зона	0,77
10	Зона кладбищ	3,82
11	Зона озелененных территорий специального назначения	19,20
12	Зона акваторий	3,27
	ИТОГО	596,16

3.4 Проектный функционально-планировочный баланс территории п. Красный

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	159,21
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	2,65
3	Общественно-деловые зоны	6,57

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
4	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	256,01
5	Зона инженерной инфраструктуры	0,17
6	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	14,75
7	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	14,09
8	Лесопарковая зона	7,08
9	Зона кладбищ	2,80
10	Зона озелененных территорий специального назначения	9,55
11	Зона акваторий	3,47
	ИТОГО	476,35

3.5 Проектный функционально-планировочный баланс территории п. Темерницкий

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	610,25
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	2,13
3	Общественно-деловые зоны	60,96
4	Многофункциональная общественно-деловая зона	14,25
5	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	126,90
6	Зона инженерной инфраструктуры	1,33
7	Зона транспортной инфраструктуры	6,60
8	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	1,00
9	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	191,44
10	Зона озелененных территорий специального назначения	23,49
	ИТОГО	1038,35

3.6 Проектный функционально-планировочный баланс территории п. Верхнетемерницкий

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	209,55
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	14,12
3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	3,97
4	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)	9,92
5	Общественно-деловые зоны	17,88
6	Многофункциональная общественно-деловая зона	133,51

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
7	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	62,6
8	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	2,46
9	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	22,39
	ИТОГО	476,40

3.7 Проектный функционально-планировочный баланс территории х. Нижнетемерницкий

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	342,46
2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	128,78
3	Общественно-деловые зоны	32,46
4	Многофункциональная общественно-деловая зона	38,16
5	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	84,30
6	Зона транспортной инфраструктуры	0,40
7	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	239,30
8	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	75,04
9	Зона озелененных территорий специального назначения	4,62
10	Зона акваторий	8,32
11	Зона режимных объектов	72,37
	ИТОГО	1026,21

3.8 Проектный функционально-планировочный баланс территории п. Возрожденный

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	108,90
2	Общественно-деловые зоны	5,82
3	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	18,71
4	Зоны рекреационного назначения	18,96
5	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	5,93
6	Лесопарковая зона	3,31
7	Зона кладбищ	1,30
8	Зона озелененных территорий специального назначения	21,63
9	Зона акваторий	2,48
	ИТОГО	187,04

3.9 Проектный функционально-планировочный баланс территории п. Элитный

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	32,58
2	Общественно-деловые зоны	2,08
3	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур	10,45
4	Зона инженерной инфраструктуры	0,07
5	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	23,48
6	Лесопарковая зона	4,57
7	Зона озелененных территорий специального назначения	5,67
8	Зона акваторий	3,27
	ИТОГО	82,17

3.10 Проектный функционально-планировочный баланс территории х. Забуденновский

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	11,82
2	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	9,41
	ИТОГО	21,23

3.11 Проектный функционально-планировочный баланс территории п. Огородный

№ п.п.	Наименование функциональных зон	га
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	3,55
2	Зона сельскохозяйственного использования	0,07
8	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	3,18
10	Зона кладбищ	1,18
	ИТОГО	7,98