**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

**В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**САМБЕКСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**МК 748 – ТЧ**

Генеральный директор Н.Г.Акопян

Главный архитектор проекта В.А.Воробьева

Ростов-на-Дону

2016 г.

**Состав авторского коллектива**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Главный архитектор проекта | - | Воробьева В.А.. |
| Начальник градостроительного отдела | - | Воробьева В.А. |
| Заведующая группой | - | Солоницкая Е. А. |
| Архитектор 1категории | - | Шевченко О. |
|  |  |  |

**Исходные данные:**

1. Задание на разработку проекта внесение изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.
2. Постановление Главы Самбекского сельского поселения Неклиновского района № 71 от 26.09.2016
3. Материалы генерального плана Самбекского сельского поселения района Неклиновского района Ростовской области: Текстовая часть (Том 1, Том 2); Графические материалы в М 1:25000, 1:5000
4. Выписки из кадастровых планов земельных участков, предлагаемых к изменению функционального назначения.

**Перечень текстовых и графических материалов**

| №  п/п | Наименование документа |
| --- | --- |
| **1. Текстовая часть** | |
| Пояснительная записка | |
|  | Введение |
| 1 | Цели и задачи проекта внесения изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области |
| 2 | Планировочные ограничения развития территории земельных участков, планируемых к переводу в другую категорию |
| 3 | Ведомость изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района |
| 4 | Баланс территории Муниципального образования Самбекское сельское поселения Неклиновского района |
| **2. Графические материалы**  **Основные положения** | |
|  | ГП-1 Схема генерального плана Самбекского сельского поселения |
|  | (основной чертеж). М 1:25000 |
|  | ГП-2 Схема генерального плана с. Самбек Самбекского сельского |
|  | поселения М 1:5000 |
| **Материалы по обоснованию проекта** | |
|  | ГП-2 Схема генерального плана Самбекского сельского поселения |
|  | (основной чертеж). М 1:25000 |
|  | ГП-3 Схема планируемых границ функциональных зон Самбекского |
|  | сельского поселения М 1:25000 |
|  | ГП-4 Схема транспортной инфраструктуры Самбекского |
|  | сельского поселения М 1:25000 |
|  | ГП-5 Сводный план инженерных сетей (водоснабжения, канализации, |
|  | энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и связи) |
|  | М 1:25000 |
|  | ГП-6 Схема генерального плана с. Самбек Самбекского сельского |
|  | поселения М 1:5000 |

**Справка главного архитектора проекта**

Проект «Внесение изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и действующими техническими нормативами, в том числе Ростовской области.

Руководитель проекта Воробьева В.А.

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект внесения изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района (далее – Проект), разработан коллективом ООО «Севкавнипиагропром» на основании контракта МК 748 от 23.09.2016 г и в соответствии с заданием на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

Главной целью проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения Самбекского сельского поселения. Это достигается путём планирования развития территории, включая определение функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Необходимость в разработке проекта внесения изменений в Генеральный план возникла в связи с существующим и перспективным градостроительным освоением территории муниципального образования.

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ);

- Федерадьный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 21.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (от 26 мая 2011 г);

- СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов;

- Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области (от 06.03.2013 № 25).

При разработке проекта учитывались основные положения:

* Генерального плана Самбекского сельского поселения Неклиновского района, выполненного ООО «Севкавнипиагропром» в 2010 году;
* Правила землепользования и застройки Самбекского сельского поселения Неклиновского района;

Исходные данные для проектирования предоставлены Администрацией Самбекского сельского поселения Неклиновского района.

## Цели и задачи проекта внесение изменений в генеральный план

## Самбекского сельского поселения Неклиновского района

Стратегия территориального планирования Самбекского сельского поселения осуществляется в  соответствии с целями, установленными в концепции его социально-экономического развития, правовой основой которой являются Федеральные нормативно-правовые акты и соответствующие программы.

Долгосрочной программой развития поселения на перспективу является Генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района, выполненного ООО «Севкавнипиагропром» в 2010 году;

Утвержденные положения о территориальном планировании генерального плана являются основой для разработки градорегулирующих документов, проектов планировок отдельных территорий поселения, проектов застройки, межевания, зонирования, транспортных и инженерных схем. Генеральным планом установлен проектный период развития Самбекского сельского поселения с расчетным сроком до 2030 года и резервируемые территории для перспективного развития поселения за пределами расчетного срока Генерального плана.

Внесение изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения не обусловлено необходимостью его приведения в соответствие с программой комплексного социально - экономического развития и долгосрочными целевыми программами.

Предложения повнесению изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.

Территориальное планирование одного из земельных участков направлено на подготовку обоснований по переводу его из категории «земли сельскохозяйственного назначения», в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», для второго земельного участка в с.Самбек направлено на изменение функциональной зоны с «Зона иного специального назначения (в т.ч. санитарно-защитное, санитарно-охранное, ветрозащитное озеленение, охранные лесополосы и т.д.)» на зону «Объекты малого предпринимательства»

**Целью**проекта является внесение изменений в Генеральный план Самбекского сельского поселения для перевода планируемых к использованию земельных участков в другую категорию и другую функциональную зону.

Согласно задания на разработку проекта, земельные участки с кадастровыми номерами:

61:26:0600015:719 (площадь – 11 687.00 кв. м)-

переводится в «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»;

61:26:0600015:805 (площадь – 50 000 кв. м)- изменение функциональной зоны с «Зона иного специального назначения (в т.ч. санитарно-защитное, санитарно-охранное, ветрозащитное озеленение, охранные лесополосы и т.д.)» на зону «Объекты малого предпринимательства».

Генеральными **задачами** проекта являются:

1. Обоснование условий размещения земельных участков с планируемой целью использования в соответствии с соблюдением положений утвержденной градостроительной документации, требований действующей нормативно-правовой базы и технических регламентов градостроительного проектирования;
2. Корректировка планировочной структуры генерального плана Самбекского сельского поселения в части перераспределения территорий (зон) земель сельскохозяйственного назначения, территорий (зон) земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
3. Выделение границ земельных участков с новым целевым использованием согласно задания на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план;
4. Внесение изменений в графические материалы утверждаемой и обосновывающей частей генерального плана Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области основных чертежей и расчетов включаемых земельных участков на принятый генеральным планом расчетный срок развития поселения до 2030 г.

***Задачами*** проекта является:

1. Исключение рассматриваемого земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

2. Включение рассматриваемого земельного участка в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

3. Внесение изменений ***в текстовую часть*** Генерального плана:

В основную часть (*утверждаемую*) - Том I. «Положения о территориальном планировании» (пояснительная записка): таблицу 3.4.1 на стр.7 «Основные технико-экономические показатели по территории поселения»;

4. Внесение изменений ***в графические материалы*** Генерального плана листы (карты-схемы):

- утверждаемой части: ГП-1; ГП-2

- материалов по обоснованию: ГП-2, ГП-3, ГП-4, ГП-5, ГП-6

Настоящим проектом рассматриваются земельные участки с кадастровыми номерами:

**61:26:0600015:805 (площадь – 50 000 кв. м);**

**61:26:0600015:719 (площадь – 11 687.00 кв. м).**

расположенные в границах Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области (табл. 1.1.)

Таблица 1.1.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  пп | Кадастровый номер земельного участка | Площадь земельного  участка, кв.м | Месторасположе ние земельного участка, согласно ориентиру,  адрес | Планируемая цель использования земельного участка | Примечание  (заявитель) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 61:26:0600015:719 | 11 687,0 | Ростовская обл, р-н Неклиновский, 47 км.+ 500 метров а/д Ростов н/д -Таганрог | Для строительства объектов придорожного сервиса | Администрация Самбекского сельского поселения Неклиновского района |
| 2 | 61:26:0600015:805 | 50 000,0 | Ростовская область, Неклиновский район, с. Самбек, 600 метров юго-восточнее села | Для объектов малого предпринимательства (развлекательный комплекс, объекты торговли, общественного питания, парк) | Администрация Самбекского сельского поселения Неклиновского района |
|  | **Итого** по Самбекскому с.п. | 61 687,0  (**6,1687 га**) |  |  |  |

Проектом предусматривается ***включение*** земельного участка (согласно планируемой цели использования) в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения за счет ***исключения*** из состава земель сельскохозяйственного назначения Самбекского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

Проблемы экономического и территориального развития Самбекского сельского поселения связаны с растущей необходимостью развития производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры поселения. В условиях рыночной экономики эти проблемы решаются путём создания объектов строительства, привлекательных для потенциальных инвесторов.

Реализация проекта нацелена на решение ряда актуальных для экономики поселения вопросов и проблем. В их числе:

1. Выполнение имеющихся и планируемых долгосрочных муниципальных целевых программ по развитию экономики сельского поселения, решению социальных проблем, в том числе и за счет поступления в бюджет новых налоговых средств.
2. Создание дополнительных рабочих мест на этапе освоения планируемых генеральным планом функциональных зон.
3. **Планировочные ограничения развития территории земельного участка, планируемого к переводу в другую категорию**

Система планировочных ограничений устанавливается на основании требований действующих нормативных документов и является составной частью комплексной оценки территории. К основным зонам регламентированного градостроительного использования территории по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим, экологическим ограниче-ниям относятся следующие: санитарно-защитные зоны (СЗЗ), зона высотных ограничений, охранные зоны коммуникаций (газопровода высокого давления, водопровода, высоковольтных линий электропередач, линий связи), водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

В числе планировочных ограничений и условий использования рассматриваемых земельных участков под планируемую цель являются:

1. Ограничения по наличию в границах земельных участков магистральных трубопроводов и инженерных сетей.

Согласно проектным основным положениям генерального плана Самбекского сельского поселения по водоснабжению, принятым на расчетный срок (см. Сводный план инженерных сетей): одна нитка магистрального водовода прокладывается севернее и вдоль автодороги М-23. Ограничения использования участка по планируемой цели должны уточняться на последующих стадиях проектирования после разработки технического проекта, получения технических условий и согласований с ресурсоснабжающей организацией.

1. Ограничения по наличию в пределах земельных участков полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог федерального, регионального значения.

Расположение одного из рассматриваемых земельных участков в границах придорожных полос определяет дополнительные требования по размещению и согласованию условий использования земельного участка.

Параметры использования земельных участков, попадающих в границы придорожной полосы автомобильных дорог, установлены в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Постановления Правительства РФ от 01.12.1998 № 1420 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования», Постановления Главы администрации Ростовской области от 30.04.1999 г. №143 «Об утверждении Правил установления и использования придорожных полос территориальных автомобильных дорог общего пользования Ростовской области».

Согласно п. 8, статьи 26 №257-ФЗ (в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=505FF80CD7416FADE935AB4B7995AC5ED5C5BE46B1AF0B43ACB5E9FE8F2BE34D7FA5EE34CD565E6EjCb9L) от 17.07.2009 N 145-ФЗ) строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей (далее в настоящей статье - технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению).

1. Ограничения по наличию в пределах земельных участков водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов. *Не отмечено.*
2. Ограничения по наличию в пределах земельных участков объектов культурного наследия. *Отсутствуют данные.*

Не исключается возможность обнаружения раннее неучтенных объектов культурного (археологического) наследия. Поэтому, на последующих стадиях реализации проекта, до начала строительных работ, необходимо провести археологическое обследование территории на предмет обнаружения ранее неучтенных объектов археологического наследия (объектов обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия) и получить соответствующее заключение в министерстве культуры Ростовской области.

1. Ограничения по наличию в пределах границ сельского поселения приаэродномной территории.

В соответствии со статьей 58 Федеральных правил приаэродромная территория устанавливается для каждого аэродрома и отображается в схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации. Границы приаэродромной территории определяются по внешней границе проекции полос воздушных подходов на земную или водную поверхность, а вне полос воздушных подходов – окружностью радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома. В проекте внесения изменений в Схему территориального планирования Ростовской области, утвержденном постановлением Правительства РО от 24.04.2015 № 288, отражены приаэродромные территории всех действующих и строящихся аэродромов, в том числе приаэродромная территория аэропортового комплекса «Платов».

*Рассматриваемые участки попадают в границы приаэродромной территории.*

1. **Ведомость изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района**

Таблица 3.1.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Части генерального плана** | **Вносимые изменения** |
|  | **Графическая часть** | |
| **1** | **Утверждаемая часть:**  ГП-1 Схема генерального плана Самбекского сельского поселения. (основной чертеж). М 1:25000  ГП-2 Схема генерального плана с. Самбек Самбекского сельского поселения. М 1:5000 | 1. 61:26:0600015:719   (площадь - 11 687,0 кв. м);  ***исключен*** из состава *земель сельскохозяйственного назначения;*  ­­­­­­­­­­­­­­­­  1.1) 61:26:0600015:719  (площадь - 11 687,0 кв. м);  ***Обозначен*** как *земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безо-пасности и земли иного специального назначения*  2) 61:26:0600015:805  (площадь - 50 000,0 кв. м)  ***исключен*** из «Зона иного специального назначения (в т.ч. санитарно-защитное, санитарно-охранное, ветрозащитное озеленение, охранные лесополосы и т.д.)»  2.1) 61:26:0600015:805  (площадь - 50 000,0 кв. м)  ***обозначен***  как зона «Объекты малого предпринимательства». |
| **2** | **Материалы по обоснованию:**  ГП-2 Схема генерального плана Самбекского сельского поселения. (основной чертеж). М 1:25000  ГП-3 Схема планируемых границ функциональных зон Самбекского сельского поселения М 1:25000  ГП-4 Схема транспортной инфраструктуры Самбекского сельского поселения М 1:25000  ГП-5 Сводный план инженерных сетей (водоснабжения, канализации, энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения и связи) М 1:25000  ГП-6 Схема генерального плана с. Самбек Самбекского сельского поселения. М 1:5000 | 1. 61:26:0600015:719   (площадь - 11 687,0 кв. м);  ***исключен*** из состава *земель сельскохозяйственного назначения;*  ­­­­­­­­­­­­­­­­  1.1) 61:26:0600015:719  (площадь - 11 687,0 кв. м);  ***Обозначен*** как *земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безо-пасности и земли иного специального назначения*  2) 61:26:0600015:805  (площадь - 50 000,0 кв. м)  ***исключен*** из «Зона иного специального назначения (в т.ч. санитарно-защитное, санитарно-охранное, ветрозащитное озеленение, охранные лесополосы и т.д.)»  2.1) 61:26:0600015:805  (площадь - 50 000,0 кв. м)  ***обозначен***  как зона «Объекты малого предпринимательства». |
|  | **Текстовая часть** | |
| **1** | **Том I. Положения о территориальном**  **планировании**  **раздел** 3.4.. «Основные технико-экономические показатели.»,  подраздел 3.4.1. «Основные технико-экономические показатели по территории поселения»;    подраздел 3.4.2. «Основные показатели по схеме генплана с. Самбек» | Заменить показатели таблицы :  - в строке «Земли сельскохозяйст-венного назначения», в колонке «Расчетный срок, га» с 11201,7797 на 11200,611 ;  - в строке «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи и земли иного специального назначения», в колонке «Расчетный срок, га» с 419,3549 на 420,5236;  - в строке «общественно-деловых зон», в колонке «Расчетный срок» с 20,0 на 25,0  - в строке «- зон специального назначения», в колонке «Расчетный срок» с 110,6 на 105,6 |

1. **Баланс территории Самбекского сельского поселения Неклиновского района**

Таблица 4.1.

| №  п/п | Территории | По Генеральному плану | | | | Расчетный срок по Проекту Внесение изменений в ГП | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Современное использование, 2010 г | | Расчетный срок  (2030г) | |
| Га | % | Га | % | Га | % |
|  | Самбекское сельское поселение, всего | 13080,00 | 100 | 13080,00 | 100 | 13080,00 | 100 |
| I | земли сельскохозяйст-венного назначения | 12201,2 | 93,3 | 11201,7797 | 85,6 | 11200,611 | 85,6 |
| II | земли населенных пунктов | 719,9 | 5,5 | 1394,3654 | 10,7 | 1394,3654 | 10,7 |
| III | земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информати-ки, земли для обеспече-ния космической деятель-ности, земли обороны, безопасности и земли иного специального наз-начения | 118,5 | 0,9 | 419,3549 | 3,2 | 420,5236 | 3,2 |
| IV | земли особо охраняемых территорий | 0 | 0 | 24,5 | 0,2 | 24,5 | 0,2 |
| V | земли лесного фонда | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VI | земли водного фонда | 40,0 | 0,3 | 40,0 | 0,3 | 40,0 | 0,3 |
| VII | земли запаса | 0,4 | 0,0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

**Основные показатели по схеме генплана с. Самбек**

Таблица 4.2.

| N  п/п | Показатели | Единица измерения | Современное состояние на | Расчетный  срок | по Проекту Внесение изменений в ГП |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 |  |
| **1 .** | **Территория** |  |  |  |  |
| 1.1. | Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах, | га | 471,3 | 883,4478 | 883,4478 |
|  | в том числе территории: |  |  |  |  |
|  | * жилых зон, | га | 260,0 | 365,0748 | 365,0748 |
|  | из них: |  |  |  |  |
|  | многоэтажная и среднеэтажная за-  стройка; | - " - | - | - | - |
|  | малоэтажная застройка, | - " - | 260,0 | 365,0748 | 365,0748 |
|  | * общественно-деловых зон; | - " - | 3,7 | 20,0 | 25,0 |
|  | * производственных зон; | - " - | 47,9 | 85,8 | 85,8 |
|  | * зон инженерной и транспортной инфраструктур; | - " - | 49,0 | 94,8 | 94,8 |
|  | * рекреационных зон; | - " - | 18,0 | 203,8 | 203,8 |
|  | * зон сельскохозяйственного использования; | - " - | - | - | - |
|  | * зон специального назначения; | - " - | 4,6 | 110,6 | 105,6 |
|  | * режимных зон; | - " - | - | - | - |
|  | * иных зон, зон объектов историко-культурного назначения | - " - | 88,1 | 3,373 | 3,373 |