## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ПКБ «АрхиГрад»**

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ПКБ «АрхиГрад»**

Свидетельство о допуске № П-175-6148655761-01, выдано СРО НП

«Межрегиональная Ассоциация по Проектированию и Негосударственной экспертизе»

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

**в генеральный план Дячкинского**

**сельского поселения Тарасовского района**

**Ростовской области**

**Пояснительная записка**

**39/08-2016 ГП (к)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** | **Гурьева С.И.** |
|  |  |
| **Главный архитектор проекта** | **Ревин С.П.** |

**2016** **г.**

**Перечень материалов, откорректированных в составе данного проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Обозначение документа** | **Наименование документа** | **Вид выдачи заказчику** |
| 39/08-2016-ГП (к) | Пояснительная записка.  Проект "Внесение изменений в генеральный план Дячкинского сельского поселения Тарасовского Ростовской области" | Сшив  11 листов.  Файл на CD-диске. |
| 39/08-2016-ГП (к) | Проектный план. Схема планируемого размещения автомобильных дорог, мостов, иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов (объектов капитального строительства местного значения). Схема планируемого размещения объектов, необходимых для осуществления полномочий органов местного самоуправления.  Схема планируемого функционального зонирования территории. Схема зон с особыми условиями использования территории. Схема планируемого размещения объектов электро-, тепло-, газо- и водо- снабжения, водоотведения в границах поселения. М1:25000 | Чертеж.  Файл на CD-диске. |

**Содержание пояснительной записки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№ разделов** | **Наименование разделов пояснительной записки** | **стр.** |
| **1.** | Общие положения | 4 |
| **2.** | Цели и задачи проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Дячкинское сельское поселение» | 5 |
| **3.** | Планировочные ограничения развития территории земельных участков, подлежащих переводу из одной категории земель в другую | 8 |
| **4.** | Основные технико-экономические показатели территории муниципального образования «Дячкинское сельское поселение» | 10 |
| **5.** | Исходные данные | 11 |

**Справка главного архитектора проекта**

Проект «Внесение изменений в Генеральный план Муниципального образования «Дячкинское сельское поселение» Тарасовского района Ростовской области выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и действующими техническими нормативами, в том числе Ростовской области.

Главный архитектор проекта Ревин С.П.

1. **Общие положения.**

Проект внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Дячкинское сельское поселение» (далее – Проект), разработан ООО «ПКБ«АрхиГрад» по договору от 17.08.2016 №39 и ООО "НПП "Кадастр-Дон" по договору от 02.08.2016 №80, в соответствии с техническим заданием на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Дячкинского сельского поселения.

Основной задачей и целью Проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения муниципального образования «Дячкинское сельское поселение». Достигнуть этого в рамках данного Проекта представляется возможным путем планирования развития территории, включая определение новых функциональных зон и зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Необходимость в разработке проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Дячкинское сельское поселение» возникла в связи с появлением новых градостроительных аспектов, связанных с получением лицензий на пользование недрами отдельных участков, а также с учетом перспективы развития инженерно-транспортной инфраструктуры и логистики 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);

- Федеральный 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).

Решения, принятые в проекте опираются на ранее разработанный и утвержденный генеральный план муниципального образования «Дячкинское сельское поселение», разработанный ОАО«Ростовгражданпроект» на основании договора №20 от 15 февраля 2011 года.

Исходные данные для проектирования предоставлены Администрацией Дячкинского сельского поселения Тарасовского района. Проект выполнен при организационном участии пользователей земельных участков и Администрации Дячкинского сельского поселения Ростовской области.

## Цели и задачи проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Дячкинское сельское поселение»

Стратегия территориального планирования Дячкинского сельского поселения осуществляется в  соответствии с целями, установленными в концепции его социально-экономического развития на период до 2030 г., правовой основой которой являются Федеральные нормативно-правовые акты и соответствующие программы, в том числе Схема территориального планирования Тарасовского района Ростовской области.

Долгосрочной программой градостроительного развития Дячкинского сельского поселения на перспективу является утвержденный Генеральный план, разработанный ОАО«Ростовгражданпроект» в 2011 году, в соответствии с заданием на разработку генеральных планов и правил землепользования и застройки. Утвержденные положения о территориальном планировании генерального плана являются основой для разработки градорегулирующих документов, проектов планировки отдельных территорий поселения, проектов застройки, межевания, зонирования, транспортных и инженерных схем. Генеральным планом установлены два основных проектных периода развития Дячкинского сельского поселения: I этап (первая очередь строительства) – 2020 г.; II этап (расчетный срок Генерального плана) – 2030 г.

Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования «Дячкинское сельское поселение» не обусловлено необходимостью его приведения в соответствие с программой комплексного социально - экономического развития и долгосрочными целевыми программами. Предлагаемые проектные решенияповнесению изменений кардинально не затрагивают анализа существующего положения и реализации положений первоначального генерального плана Муниципального образования «Дячкинское сельское поселение», а также основных положений программы территориального развития. Проектом предлагается внесение изменений в генеральный план Дячкинского сельского поселения на расчетный срок с изменением функционального зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 61:37:0600012:1426, 61:37:0600012:1190, 61:37:0600012:561 и 61:37:0600012:573 ­– под добычу песка, 61:37:0600012:1438,61:37:0600012:1439, 61:37:0600012:1440, 61:37:0600012: 1441, 61:37:0600012:1442 – под зоны коммерческого назначения (торговые объекты, зоны придорожного сервиса).

Внесение изменений в генеральный план по указанным земельным участкам необходимо для подготовки обоснования по переводу их 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».

**Целью**Проекта является внесение изменений в Генеральный план муниципального образования «Дячкинское сельское поселение» с приведением в соответствие функционального зонирования территории востребованному и экономически целесообразному использованию земель, сложившихся инфраструктурных связей, а также для возможности реализации соответствующего целевому назначению по лицензии на пользование недрами испрашиваемых земельных участков.

Условия, определяющие виды и объемы разведочных работ по недропользованию (работ по переоценке запасов) с разбивкой по годам, сроки их проведения определяются проектом разработки месторождения и не входит состав данного Проекта по корректировке генерального плана Дячкинского сельского поселения.

**Задачами** Проекта являются:

1. Внесение изменений в генеральный план по функциональному зонированию территорий, в соответствии с соблюдением положений утвержденной градостроительной документации, требований действующей нормативно-правовой базы и технических регламентов градостроительного проектирования;
2. Внесение изменений в планировочную структуру генерального плана Дячкинского сельского поселения в части перераспределения территорий (зон) земель сельскохозяйственного назначения и территорий (зон) 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 графические и текстовые материалы утверждаемой части генерального плана Дячкинского сельского поселения Тарасовского района Ростовской области, основных чертежей и расчетов включаемых земельных участков на принятый генеральным планом расчетный срок развития сельского поселения до 2030 г.

В настоящем проекте рассматривается земельные участки, расположенные в границах Дячкинского сельского поселения Тарасовского района Ростовской области, приведенные в таблице 1.

**Табл. 1**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ | Кадастровый номер земельного участка | Площадь земельного  участка,кв.м | Месторасположе ние земельного участка | Планируемая цель исполь-зования | Примечание  (заявитель) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | 61:37:0600012:1190 | 88 300 | Ростовская обл., Тарасовский р-н, Дячкинское сельское поселение, сл.Дячкино | Геологическое изучение, разведка и добыча песков на участке Дячкинский | Администра- ция Дячкин-ского с/п, ООО«Алмаз» |
| 2 | 61:37:0600012:1426 | 79 983 | Ростовская обл., Тарасовский р-н, Дячкинское сельское поселение, х.Мокроталовка | Геологическое изучение, раз-ведка и добыча песков на участ-ке Мокроталов-ский | Администра- ция Дячкин-ского с/п, АО«СМУ-Дондорстрой», Елисеев Г.В. |
| 3 | 61:37:0600012:561 | 22 900 |
| 4 | 61:37:0600012:573 | 45 800 |
| 5 | 61:37:0600012:1438 | 22 900 | Ростовская обл., Тарасовский р-н, Дячкинское сельское поселение, северо-восточ-нее сл.Дячкино | Под строитель-ство объектов коммерческого назначения | Администра- ция Дячкин-ского с/п, Елисеев Г.В. |
| 6 | 61:37:0600012:1439 | 20 000 |
| 7 | 61:37:0600012:1440 | 10 000 |
| 8 | 61:37:0600012:1441 | 10 000 |
| 9 | 61:37:0600012:1442 | 48128 |
|  | **Итого:** | 348011  **(34,8 га)** |  |  |  |

Проектом предусматривается ***включение*** указанных земельных участков (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*** их из состава земель сельскохозяйственного назначения Дячкинского сельского поселения Тарасовского района Ростовской области.

Возможность роста экономического и территориального развития Дячкинского сельского поселения, связаны с необходимостью развития производственной, транспортной, инженерной инфраструктуры поселения. В условиях рыночной экономики данные вопросы решаются путём создания объектов капитального строительства, привлекательных для потенциальных инвесторов, а также развитием промышленного комплекса с разработкой недр.

Реализация Проекта нацелена на решение ряда актуальных для экономики Дячкинского сельского 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 производственных зон.

Выбор рассматриваемых территорий для производственного использования и строительства обусловлен следующими факторами:

* объективной тенденцией повышения заинтересованности хозяйствующих субъектов и правообладателей земельных участков к использованию имеющихся природных ресурсов;
* удобным местоположением рассматриваемых земельных участков в планировочной структуре поселения;
* наличием в непосредственной близости существующих автомобильных дорог, которые позволят организовать удобные транспортные связи в сложившейся системе расселения Ростовской агломерации с потенциальными потребителями продукции планируемого производства;
* возможностью подведения инженерных коммуникаций от существующей инженерной инфраструктуры сельского поселения в необходимых объемах;
* отсутствием планировочных ограничений в виде сервитутов.

1. **Планировочные ограничения развития территории земельных участков, подлежащих переводу из одной категории земель в другую**

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.

Основанием для определения целевого использования земельных участков под недропользование является получение лицензии на разработку недр в соответствии с постановлением Администрации Ростовской области от 29 августа 2008 года № 445 «Порядок предоставления недр в пользование, а также пользования недрами, оформления, государственной регистрации и выдачи лицензий на пользование участками недр».

Основанием для определения целевого использования земельных участков под объекты капитального строительства, в том числе коммерческого назначения, являются проекты планировки территории, разрабатываемые в соответствии со статьей 45,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В числе планировочных ограничений и условий использования производственных объектов и объектов, с необходимостью установления санитарно-защитной зоны, являются:

1. Ограничения по классу опасности размещаемых производств, в соответствии с требованием СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в ред. 2007 г. с изменениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.2361-08, СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555-09), планируемая добыча песка относится к объектам IV класса опасности с нормативной санитарно-защитной зоной не менее 100 м. Учитывая расположенного рядом населенного пункта, требуется разработка мер по обоснованию санитарно-защитной зоны и разработки соответствующего проекта производства работ.
2. Ограничения по наличию в границах земельных участков магистральных трубопроводов и инженерных сетей. Согласно проектным предложениям генерального плана Дячкинского сельского поселения по водоснабжению, газоснабжению и электроснабжению, принятым на расчетный срок, магистральных коммуникаций в пределах испрашиваемых участков не предусматривается. Ограничения использования участка по планируемой цели дополнительно должны уточняться на последующих стадиях проектирования и после разработки технического проекта, в том числе получения технических условий и согласований с ресурсоснабжающими организациями.
3. Ограничения по наличию в пределах земельных участков полос отвода автомобильных дорог федерального, регионального значения.
4. Ограничения по наличию в пределах земельных участков водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов.
5. Ограничения по наличию в пределах земельных участков объектов культурного наследия.

**Таким образом,***на основе комплексной оценки проектных предложений установлено, что рассматриваемые территории возможны и необходимы к внесению соответствующих изменений в градостроительной документа-ции, в том числе с изменением зонирования на указанные земельные участки, т.к. являются экономически обоснованными для испрашиваемых целей использования и соответствуют тенденциям градостроительного развития муниципального образования «Дячкинское сельское поселение» в целом.*

1. **Основные технико-экономические показатели территории муниципального образования «Дячкинское сельское поселение»**

**Табл. 2**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Ед. изм. | Существующее положение | Проектное положение на 1-ю очередь | Проектное положение на расчетный срок |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | **Территория**  в границах сельского поселения  **в том числе:** | га | 19698 | 19698 | 19698 |
| 1.1 | земли сельскохозяйственного назначения | га | 17774,71 | 17739,91 | 17739,91 |
| 1.2 | земли населенных пунктов | га | 762,10 | 762,10 | 740,44 |
| 1.3 | земли производственно-коммунального назначения, энергетики, транспорта, связи, земли специального назначения | га | 427,98 | 462,78 | 484,44 |
| 1.4 | земли лесного фонда | га | 685,64 | 685,64 | 685,64 |
| 1.5 | земли водного фонда | га | 47,57 | 47,57 | 47,57 |

**Исходные данные:**

1. Договор на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в генплан Дячкинского сельского поселения Тарасовского района от 17.08.2016 №39;
2. Договор на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в генплан Дячкинского сельского поселения Тарасовского района от 02.08.2016 №80;
3. Постановление Администрации Дячкинского сельского поселения Тарасовского района от 19.08.2016 №53 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Дячкинское сельское поселение»;
4. Техническое задание на разработку проекта внесения изменений в генеральный план Дячкинского сельского поселения Тарасовского района Ростовской области;
5. Лицензия на пользование недрами (серия – РСТ, №80432, вид – ТР) на участке: в 3,5 км к востоку от окраины сл.Дячкино и в 3,3 км от ж.д. станции Дячкино в Тарасовском районе Ростовской области;
6. Лицензия на пользование недрами (серия – РСТ, №80270, вид – ТР) на участке, расположенном на северной окраине х.Мокроталовка в Тарасовском районе Ростовской области;
7. Свидетельство о собственности на земельный участок с кадастровым №61:37:0600012:1190;
8. Кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером 61:37:0600012:1190;
9. Свидетельство о собственности на земельный участок с кадастровым №61:37:0600012:1426;
10. Кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером 61:37:0600012:1426;
11. Материалы, предоставленные по результатам публичных слушаний с дополнительными заявлениями и документами;
12. Материалы генерального плана Дячкинского сельского поселения Тарасовского района Ростовской области:

- Текстовая часть (Том 1);

- Графические материалы в М 1:25000 в формате dwg и JPEG.