

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

**Муниципальный контракт - № 610/ 16**

**от 04 мая 2016г.**

**Заказчик - Администрация Синявского сельского поселения**

**Арх. № - 310/1-16-ГП (к) - ПЗ**

**Проект внесения изменений в**

**Генеральный план**

**Синявского сельского поселения**

**Неклиновского района Ростовской области**

**Пояснительная записка**

Ростов-на-Дону

2016 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И

ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**»**

**Муниципальный контракт - № 610/ 16**

**от 04 мая 2016г., № 680/16 от 26 октября 2016г**.

**Заказчик - Администрация Синявского**

**сельского поселения**

**Арх. № - 310/1-16-ГП (к) - ПЗ**

**Проект внесения изменений в**

**Генеральный план**

**Синявского сельского поселения**

**Неклиновского района Ростовской области**

**Пояснительная записка**

**Директор института Т.Г. Морозова**

**Главный архитектор проекта Е.Н. Безуглова**

Ростов-на-Дону

2016 г.

**Перечень материалов, откорректированных**

**в составе данного проекта**

| **Обозначение**  **документа** | **Наименование**  **документа** | **Вид выдачи**  **заказчику** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| 310/1-16-ГП (к)-ПЗ | Пояснительная записка  «Проект внесения изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» | сшив  12 листов  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 2 | Схема с отображением результатов анализа комплексного развития территории и размещения объектов капитального строительства местного значения со схемой использования территории сельского поселения с отображением границ земель различной категории М 1:25000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 3 | Схема современного состояния и ограничений (опорный план) с отображением существующих границ поселения и предложения по их уточнению, проектируемые границы населённых пунктов М 1:25000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 4 | Схема границ функциональных зон  М. 1:25000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 6 | Схема существующих и проектируемых границ земель промышленности, энергетики и транспорта со схемой транспортной инфраструктуры М 1:25000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 7 | Схема природно-рекреационного комплекса со схемой размещения и пешеходной доступности объектов социального обслуживания м 1:25000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 8 | Схема инженерной инфраструктуры и инженерного благоустройства  М 1:25000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 9 | Схема современного состояния и ограничений с отображением результатов анализа комплексного развития территории с.Синявского и размещения объектов капитального строительства местного значения со схемой с отображением существующих границ с.Синявского и предложения по их изменению М1:5000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| **Обозначение**  **документа** | **Наименование**  **документа** | **Вид выдачи**  **заказчику** |
| 1 | 2 | 3 |
| 310/1-16-ГП (к)- 10 | Схема современного состояния и ограничений с отображением результатов анализа комплексного развития территории х.Морской Чулек и размещения объектов капитального строительства местного значения со схемой с отображением существующих границ х.Морской Чулек и предложения по их изменению М 1:5000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 15 | Схема планируемых границ функциональных зон с.Синявское М 1: 5000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 310/1-16-ГП (к)- 16 | Схема планируемых границ функциональных зон х.Морской Чулек М 1: 5000 | Чертеж  Файл на CD-диске |

**Содержание пояснительной записки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№**  **разделов** | **Наименование разделов**  **пояснительной записки** | **Стр.** |
| **1.** | Общие положения | 5 |
| **2.** | Внесение изменений в «Генеральный план Синявского сельского поселения» | 6 |
| 2.1 | Перечень изменений в чертежи проекта  « Генеральный план Синявского сельского поселения» | 6 |
| 3. | Основные технико-экономические показатели «Проекта  внесения изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения » | 9 |
| 4. | Исходные данные | 10 |

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**«Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области»** разработан в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством на основании:

- муниципального контракта № 610/16 от 04 мая 2016г. на выполнение работ по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области;

- муниципального контракта № 680/16 от 26 октября 2016г. на выполнение работ по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области в части корректировки границ хутора Морской Чулек в целях приведения данных границ в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации;

- заявки Администрации Синявского сельского поселения «О внесении изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 149 от 30 марта 2016г.;

- заявки Администрации Синявского сельского поселения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 149/1 от 30 марта 2016г.;

в соответствии с:

- Генеральным планом Синявского сельского поселения, разработанным ИАрхИ «ЮФУ» в 2011 году;

- Правилами землепользования и застройки Синявского сельского поселения, разработанными ИАрхИ «ЮФУ» в 2011 году;

-.Градостроительным кодексом РФ №109-ФЗ от 29.12.2004 г;

-.Земельным кодексом РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 г.;

- «Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области», утвержденными Приказом министерства территориального развития, архитектуры и градостроительства области от 06.03.2013 г. № 25;

- Областным законом Ростовской области от 26.12.2007г. №853-ЗС « О градостроительной деятельности в Ростовской области»

- СП 42.13330.2011 «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»;

и другими нормативными правовыми актами государственной власти и Ростовской области

- требованиями технических регламентов.

"Проект внесения изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» разработан на материалах формата dwg «Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» (муниципальный контракт №44 от 10.03.2011г.), выполненного ИАрхИ «ЮФУ» в 2011 году.

**2. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**«ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СИНЯВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»**

В материалы проекта «Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» (муниципальный контракт № 44 от 10.03.2011г.) внесены изменения в составе, определенном заявкой Администрации Синявского сельского поселения «О внесении изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 149 от 03 марта 2016г.

**2.1 Перечень изменений в чертежи проекта**

**«Генеральный план Синявского сельского поселения»**

1. В границу населенного пункта с.Синявское включен земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:923 площадью 100 га и земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:807, площадью 11,1 га в соответствии с обращением ООО «Недра».

Земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:923 планируется исключить из категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения и включить в функциональную зону «Зона развития общественно-жилой застройки» категории земель «Земли населенных пунктов».

Уточнена проектируемая граница х,Морской Чулек по контуру кадастрового участка 61:26:0600017:923.

( чертеж 310/1-16-ГП (к)- 15 «Схема планируемых границ функциональных зон с.Синявское»)

Таблица №1

| № п/п | Наименование  показателей | Ед.  измерения | Количество | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| «Генеральный план  Синявского с.п.  Неклиновского  района»  (муниципальный  контракт №44 от 10.03.2011г.) | «Проект внесения  изменений в  Генеральный план Синявского с.п.  Неклиновского района»»  (муниципальный контракт №610/16  от 04.05.2016г.,  № 680/16 от 26.10.2016г.)) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Площадь с.Синявское  в планируемых границах | га | 623,69 | 610,77 |

2.Проектом дано предложение по корректировке полосы отвода железной дороги с целью исключения из ее границ участков существующей жилой застройки.

3. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:7401, 61:26:0060101:2030, 61:26:0060101:2029, 61:26:0060101:2409, 61:26:0060101:2027, 61:26:0060101:2015, 61:26:0060101:71, 61:26:0060101:2024, 61:26:0060101:2022, расположенных по ул.Береговой в с.Синявское, функциональной зоны «Жилая зона» вместо функциональной зоны «Зона рекреационного назначения».

4. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:122, 61:26:0060101:2016, 61:26:0060101:183, расположенных по ул.Береговой в с.Синявское, функциональной зоны «Зона объектов отдыха, физической культуры и спорта» вместо функциональной зоны «Зона рекреационного назначения».

5. Установление в границах земельного участка с кадастровым номером 61:26:0060101:6296, расположенного по адресу: с. Синявское, ул. Береговой,14, функциональной зоны «Жилая зона» вместо функциональной зоны «Санитарно-защитная зона».

6**.** Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:81, 61:26:0060101:2080 функциональной зоны «Коммунально-производственная зона» вместо функциональной зоны «Жилая зона».

7. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:2395, 61:26:0060101:7263, расположенных по адресу: с. Синявское, ул.Шапошникова,33а, 33б, функциональной зоны «Жилая зона» вместо функциональной зоны «Зона объектов отдыха, физической культуры и спорта».

8. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:2279, 61:26:0060101:799, 61:26:0060101:245, 61:26:0060101:2383, 61:26:0060101:2305 , 61:26:0060101:2335, 61:26:0060101:2447, 61:26:0060101:2512, 61:26:0060101:6435, 61:26:0060101:6160, 61:26:0060101:5872, 61:26:0060101:5889, расположенных по ул. Шапошникова в с.Синявское, функциональной зоны «Многофункциональная общественно-жилая застройка» вместо функциональной зоны «Санитарно-защитная зона».

9. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0060101:7004, 61:26:0060101:6630, расположенных по адресу: с. Синявское, ул. Шапошникова, 78. 80, функциональной зоны «Жилая зона» вместо функциональной зоны «Санитарно-защитная зона».

10. Установление в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:26:0600017:820, 61:26:0600017:818, 61:26:0600017:806, 61:26:0600017:819, расположенных в с.Синявское севернее улиц Шапошникова и Крупской, функциональной зоны «Зона развития общественно-жилой застройки» вместо функциональных зон «Санитарно-защитная зона» и «Зона сельскохозяйственного использования».

# 3. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

# «ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В

# ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СИНЯВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ»

Таблица №2

| № п/п | Наименование  показателей | Ед.  измерения | Количество | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| «Генеральный план  Синявского с.п.  Неклиновского района»  (муниципальный контракт №44 от 10.03.2011г.) | | «Проект внесения  изменений в  Генеральный план Синявского с.п.  Неклиновского района»»  (муниципальный контракт №610/16  от 04.05.2016г., №680/16  от 26.10.2016г.) |
| Современное состояние,  (на 2011 г.) | Расчетный срок 2031г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. Территории | | | | | |
| **1** | **Общая площадь земель сельского**  **поселения в установленных границах** | га | **15982,0** | **15982,0** | **16617,44\*\*** |
|  | В том числе: |  |  |  |  |
| **1.1** | **земли сельскохозяйственного назначения** | га | **8970,0** | **8633,1** | **9323,86** |
| **1.2** | **земли населенных**  **пунктов** | га | **1010,0** | **1255,0** | **1242,08** |
| **1.3.** | **земли промышленности, энергетики, тран-спорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения** | га | **294,21** | **308,71** | **343,71** |
| **1.4** | **Земли лесного фонда** | га | **234,0** | **234,0** | **234,0** |
| **1.5** | **Земли водного фонда** | га | **60,0** | **60,0** | **60,0** |
| **1.6** | **Земли охраняемых**  **территорий** | га | **4777,3** | **4777,3** | **4777,3** |
| **1.7** | **Земли запаса** | га | **636,49** | **636,49** | **636,49** |

\*\* Общая площадь земель муниципального образования «Синявское сельское поселение» Неклиновского района Ростовской области в установленных границах уточнена в рамках Государственного задания, утвержденного приказом министерства территориального развития, архитектуры и градостроительства № 110 от 27.12.2010 «Описание границ муниципальных образований Ростовской области в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства», выполненного ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства».

**4. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

**\\Fileserver\рабочая\РГ_Безугловой\Неклиновский район\заявка\ЗАЯВКА Морозовой Т.Г. (3).tif**

**\\Fileserver\рабочая\РГ_Безугловой\Неклиновский район\заявка\ЗАЯВКА Морозовой Т.Г. 001.tif**