

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ

ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»

**Договор - № 574/ 15 от 09 декабря 2015г.**

**Заказчик - ООО «Ростов- недра»**

**Арх. № - 284/1-15-ГП (к) - ПЗ**

**Проект внесения изменений в**

**Генеральный план**

**Синявского сельского поселения**

**Неклиновского района Ростовской области**

**Пояснительная записка**

Ростов-на-Дону

2015 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И

ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**»**

**Договор - № 574/ 15 от 09 декабря 2015г.**

**Заказчик - ООО «Ростов- недра»**

**Арх. № - 284/1-15-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

2015 г.

**Перечень материалов, откорректированных**

**в составе данного проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Обозначение**  **документа** | **Наименование**  **документа** | **Вид выдачи**  **заказчику** |
| 284/1-15-ГП (к)-ПЗ | Пояснительная записка  «Проект внесения изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» | сшив  11 листов  Файл на CD-диске |
| 284/1-15-ГП (к)- 4 | Схема границ функциональных зон  М. 1:25000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 284/1-15-ГП (к)- 15 | Схема планируемых границ функциональных зон с.Синявское М 1: 5000 | Чертеж  Файл на CD-диске |
| 284/1-15-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 | 4 |
| **2.** | Внесение изменений в «Генеральный план Синявского сельского поселения» | 5 |
| 2.1 | Перечень изменений в чертежи проекта  « Генеральный план Синявского сельского поселения» | 5 |
| 3. | Основные технико-экономические показатели «Проекта  внесения изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения » | 7 |
| 4. | Исходные данные | 9 |

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:

- договора № 574/15 от 09 декабря 2015г. на подготовку проекта предложений по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области ;

- постановления Администрации Синявского сельского поселения «О подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 189 от 21 декабря 2015г.;

- постановления Администрации Синявского сельского поселения «О подготовке предложений по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области»

№ 190 от 21 декабря 2015г.;

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 «Внесению 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.) в рамках данного контракта внесены изменения в составе, определенном Постановлением Администрации Синявского сельского поселения «О подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области» № 189 от 21 декабря 2015г

**2.1 Перечень изменений в чертежи проекта**

**«Генеральный план Синявского сельского поселения»**

1. В соответствии с обращением ООО «Недра», в проекте дано предложение по изменению границ двух населенных пунктов Синявского сельского поселения: села Синявское и хутора Морской Чулек.

Из границ населенного пункта х.Морской Чулек исключены территории садовых товариществ общей площадью 74,86га. (чертеж 284/1-15-ГП (к)- 16 «Схема планируемых границ функциональных зон х.Морской Чулек»).

В границу населенного пункта с.Синявское включен земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:923 площадью 100 га и южная часть земельного участка с кадастровым номером 61:26:0600017:933, площадью118,2 га.

Земельный участок с кадастровым номером 61:26:0600017:933 требует размежевания, т.к.его южную часть, находящуюся за пределами санитарно-защитных зон магистрального газопровода и ЛЭП 220кВ, планируется исключить из категории земель «Земли сельскохозяйственного назначения» и включить в функциональную зону «Зона развития общественно-жилой застройки» категории земель «Земли населенных пунктов».

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».

( чертеж 284/1-15-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»»  (договор №574/15  от 09.12.2015г.) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Площадь х.Морской Чулек  в планируемых границах | га | 304,71 | 154,02 |
| 2. | Площадь с.Синявское  в планируемых границах | га | 623,69 | 717,12 |
|  | Общая площадь  населенных пунктов в  планируемых границах | га | 928,40 | 871,14 |

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

4. 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».

5. 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».

6. 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».

**7.** Установление в границах земельного участка, расположенного по ул.Ленина

в с.Синявское, функциональной зоны «Коммунально-производственная зона» вместо функциональной зоны «Санитарно-защитная зона».

8. 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».

9. 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 «Жилая зона» вместо функциональной зоны «Санитарно-защитная зона».

10. 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».

11. 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»»  (договор №574/15  от 09.12.2015г.) |
| 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** | **9333,15** |
| **1.2** | **земли населенных**  **пунктов** | га | **1010,0** | **1255,0** | **1232,79** |
| **1.3.** | **земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятель-ности, 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**



**Российская Федерация**

**Ростовская область Неклиновский район**

**Администрация Синявского сельского поселения**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**с. Синявское**

21 декабря 2015 г № 189

«О подготовки предложений по внесению

изменений в Генеральный план Синявского

сельского поселения Неклиновского района

Ростовской области»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2013 г. № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным Кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Синявское сельское поселение», на основании поступивших предложений заинтересованных лиц о внесении изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения, утвержденный Собранием Депутатов Синявского сельского поселения № 133 от 12.12.2011г.,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

I.Подготовить предложения по внесению изменений в Генеральный план Синявского сельского поселения с целью изменения категории земель в части:

1.Корректировки границ населенных пунктов.

2.Установления в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 33-б, кадастровый номер - 61:26:0060101 :7263 , площадью 1729 кв.м., функциональной зоны – «Жилая зона» вместо функциональной зоны- «Объекты отдыха, физкультуры и спорта».

3.Установления в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 78. 80, кадастровые номера- 61:26:0060101 :6630, 61:26:0060101 :7004 функциональной зоны «Жилая зона» вместо функциональной «Санитарно-защитная зона»

4.Установления в границах земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, кадастровые номера- 61:26:0060101 :5872, 61:26:0060101 :6160 , 61:26:0060101 :6435, 61:26:0060101 :2512 функциональной зоны «Жилая зона» вместо функциональной зоны -«Санитарно-защитная зона».

5.Установления в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Шапошникова, 62-а, кадастровый номер 61:26:0060101 :2447, площадью 2000 кв.м., функциональной зоны «Жилая зона» вместо функциональной зоны « Зона зеленых насаждений специального назначения».

6.Установления в границах земельных участков, расположенных по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, кадастровые номера -61:26:0060101 :2409, 61:26:0060101 :2027, 61:26:0060101 :2029, 61:26:0060101 :2030 функциональной зоны -«Жилая зона» вместо «Зоны рекреационного назначения»

7.Установление в границах земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Неклиновский район, с. Синявское, ул. Береговая, 14, кадастровый номер 61:26:0060101 :6296, площадью 2400 кв.м., функциональной зоны – «Жилая зона» вместо функциональной зоны «Санитарно-защитная зона»

8. Дать предложение по корректировке границ полосы отвода железной дороги с целью исключения из ее границ участков жилой застройки.

9. Земельные участки с кадастровыми номерами 61626:0600017:820, 61:26:0600017:818, 61:26:0600017:806, 61:26:0600017:819 отнести к функциональной зоне «ОЖ»

II. Постановление вступает в силу с момента его обнародования (опубликования) и подлежит размещению на официальном сайте Администрации Синявского сельского поселения.

III. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава Синявского

сельскогопоселения В.В.Дюжиков