

«ГЕО-метрия»

**ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Ростов-на-Дону

2022 г.

«ГЕО-метрия»

№ 33/08/22

**ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Главный архитектор

В.А.Воробьева

г. Ростов-на-Дону

2022 г

Состав авторского коллектива

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| Главный архитектор проекта | - Воробьева В.А. |
| Начальник градостроительного отдела | - Воробьева В.А. |
| Заведующая группой | - Савинкова О.И |

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ

| Наименование | | гриф | инв.№ | Примечание | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------|--------|------------------|----------------------|
| Пояснительная записка | | | | Сшив формата А 4 | |
| Положения о территориальном планировании (сведения о видах, наименовании, назначении и расположении ОМЗ, параметры функциональных зон) | | н/с | | Сшив формата А 4 | |
| <u>Проект изменений генерального плана в графической форме:</u> | | | | | |
| № п/п | Наименование | гриф | ИНВ. № | Масштаб | Примечание |
| 1 | Карта границ населенного пункта | н/с | | М 1:10 000 | новая редакция карты |
| 2 | Карта функциональных зон | н/с | | М 1:10 000 | новая редакция карты |
| 3 | Карта планируемого размещения объектов местного значения | н/с | | М 1:10 000 | новая редакция карты |
| <u>Материалы по обоснованию</u> | | | | | |
| 4 | Карта зон с особыми условиями использования территорий | н/с | | М 1:10 000 | новая редакция карты |

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие изменения в действующий генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области подготовлены на основании договора № 33/08/22 от 15.08.2022г. согласно ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Проект изменений подготовлен «ГЕО-метрия» на основании:

1. Градостроительного кодекса РФ.

2. Постановление Администрации Аксайского городского поселения от 08.08.2022 № 668 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области.

В рамках работы по подготовке проекта изменений выполнено:

1. Подготовлена настоящая пояснительная записка;
2. Откорректирована в необходимом объеме графическая часть материалов генерального плана и материалов по обоснованию.

Целью подготовки проекта внесения изменений является:

- Установление границ и параметров функциональных зон проектируемой территории.

Задачи подготовки проекта внесения изменений:

- Реализация полномочий органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности.
- Создание условий для развития объектов малого предпринимательства и объектов для осуществления производственной деятельности на территории городского поселения.
- Создание условий для социально-экономического развития территории городского поселения.

Изменения вносятся в графическую часть утвержденного генерального плана, Аксайского городского Аксайского района Ростовской области, выполненного ООО «Севкавнипиагропром» в 2009 году, утвержденный Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 11 февраля 2009 года № 38 «Об утверждении Генерального плана Аксайского городского поселения Аксайского

района Ростовской области, с учетом последующих изменений, принятых в установленном порядке.

Настоящие изменения в действующий генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района содержат в своем составе:

- Внесение изменений для земельных участков, планируемых к изменению функциональной зоны в границах населенных пунктов:

1. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:1193, 61:02:0600010:2238, 61:02:0600010:2495, 61:02:0600010:2496, 61:02:0600010:2497, 61:02:0600010:2499, 61:02:0600010:2866, 61:02:0600010:2867, 61:02:0600010:2868, 61:02:0600010:2869, 61:02:0600010:2870, 61:02:0600010:2871, 61:02:0600010:2872, расположенных по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, в границах плана АО "Аксайское" поле №18, общей площадью 43,63 га с «зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)» на «зона смешанной и общественно-деловой застройки»;
2. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120101:26531, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, площадью 1,00 га с «производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» на «многофункциональная общественно-деловая зона»;
3. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:21599, 61:02:0600010:21600, 61:02:0600010:21601, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский р-н, г Аксай, участок под лесополосой вдоль прк-та Ленина, между ул. Объездной и ул. Авиаторов, общей площадью 1,15 га с «многофункциональная общественно-деловая зона» на «зона смешанной и общественно-деловой застройки»;
4. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1007, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, АОЗТ "Янтарное", поле № 44 - 3,4 га, площадью 3,40 га с «зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» на «зона застройки индивидуальными жилыми домами»;
5. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай

- для земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:7963, 61:02:0600010:7961, 61:02:0600010:7959, 61:02:0600010:7957, 61:02:0600010:7955, 61:02:0600010:7953, 61:02:0600010:7951, 61:02:0600010:19613, 61:02:0600010:14505, 61:02:0600010:10098, 61:02:0600010:10099, 61:02:0600010:10100, 61:02:0600010:10101, 61:02:0600010:10102, 61:02:0600010:10103, 61:02:0600010:10104, 61:02:0600010:10105, 61:02:0600010:10106, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Андрея Дубикова, общей площадью 1,08 га с «зона застройки индивидуальными жилыми домами» на «многофункциональная общественно-деловая зона».
6. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:7893, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Объездная, 9, площадью 0,40 га с «зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» на «зоны рекреационного назначения»;
7. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17215, 61:02:0600010:17214, 61:02:0600010:17216, 61:02:0600010:17217, 61:02:0600010:17235, 61:02:0600010:17234, 61:02:0600010:17233, 61:02:0600010:17232, 61:02:0600010:17231, 61:02:0600010:21620, 61:02:0600010:21628, 61:02:0600010:21619, 61:02:0600010:21618, 61:02:0600010:21629, 61:02:0600010:21616, 61:02:0600010:21617, 61:02:0600010:21622, 61:02:0600010:21623, 61:02:0600010:21624, 61:02:0600010:21625, 61:02:0600010:21626, 61:02:0600010:21627, 61:02:0600010:21615, а также для частей земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:21782, 61:02:0600010:17208, 61:02:0600010:17213, 61:02:0600010:17212, 61:02:0600010:17211, 61:02:0600010:17218, 61:02:0600010:17219, 61:02:0600010:17220, 61:02:0600010:17230, 61:02:0600010:17229, 61:02:0600010:17228, 61:02:0600010:17227, 61:02:0600010:17237, 61:02:0600010:17236, 61:02:0600010:23196, 61:02:0600010:23195, 61:02:0600010:23194, 61:02:0600010:22080, общей площадью 2,02 га с «зона смешанной и общественно-деловой застройки» на «зона застройки индивидуальными жилыми домами».
8. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для частей земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17202, 61:02:0600010:21660, общей площадью 0,06 га с «зона застройки индивидуальными жилыми домами» на «зона смешанной

и общественно-деловой застройки».

- Внесение изменения в части приведения границ муниципального образования «Аксайское городское поселение» в соответствие с Областным законом Ростовской области от 16.08.2021 № 536-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Аксайский район» и муниципальных образований в его составе».
- Внесение изменения в части изменения категории для части автомобильной дороги «Магистральная дорога регулируемого движения» на категорию «Улицы и дороги местного значения», находящейся по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район, город Аксай, пр-кт Аксайский, 21.
- Внесение изменения в части приведения Генерального плана Аксайского городского поселения в соответствие с Градостроительной концепцией развития «Большого Ростова» в рамках формирования основных направлений транспортно-коммуникационного каркаса, согласно письму Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области № 26/1666 от 24.02.2021г.

Предлагаемые настоящим проектом изменения генерального плана будут способствовать повышению доступности жилья и качества жилой среды посредством создания условий по развитию территорий для жилищного строительства. В активный хозяйственный оборот будут включены дополнительные земельные участки для жилищного строительства.

Дальнейшее хозяйственное освоение и застройка земельных участков осуществляется с учетом имеющихся ограничений (зон с особыми условиями использования территорий), распространяющих свое действие на их территорию, на основе проекта (проектов) планировки территории, выполняемых в установленном действующим законодательством порядке, с обязательным учетом утвержденных документов территориального планирования Российской Федерации, Ростовской области и Аксайского района.

Соответственно, границы территорий и земельных участков, необходимых для дальнейшего гражданского, жилищного и иного строительства, размещения соответствующих объектов инженерной защиты, социального обслуживания, рекреационных территорий, инженерных и коммунальных объектов определяются в проектах планировки территории.

Проект изменений выполнен в виде новой редакции соответствующих карт действующего генерального плана:

- Карта границ населенного пункта.
- Карта функциональных зон.
- Карта планируемого размещения объектов местного значения.

- Материалы по обоснованию:
- Карта зон с особыми условиями использования территорий.

Новая редакция графических материалов генерального плана прилагается в бумажном и электронном виде. При подготовке проекта изменений генерального плана использовались данные, предоставляемые Заказчиком, а также по его запросу – территориальными органами государственной власти.

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесённых законодательством к категории государственной тайны.

Предложения по внесению изменений в Генеральный план не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.

Положения генерального плана должны учитываться:

- при комплексном решении вопросов социально-экономического развития, разработке и утверждении в установленном порядке программ, в области социально-экономического развития городского округа, долгосрочных целевых программ (подпрограмм);

- при разработке и внесении изменений в документ градостроительного зонирования - правил землепользования и застройки;

- при разработке документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания);

- при размещении объектов местного, регионального и федерального значения.

Настоящий текст и графические материалы проекта изменений Генерального плана, представленные в данной пояснительной записке, рекомендуются для дальнейшей работы по обсуждению и утверждению проекта изменений органами местного самоуправления в соответствии со статьями 24, 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

1. ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

Изменения границ населенных пунктов Аксайского городского поселения настоящим проектом не предусмотрено.

1.1 ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ В ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ПОСЕЛЕНИЯ ИЛИ ИСКЛЮЧАЮТСЯ ИЗ ГРАНИЦ, С УКАЗАНИЕМ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ, К КОТОРЫМ ПЛАНИРУЕТСЯ ОТНЕСТИ ЭТИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, И ЦЕЛЕЙ ИХ ПЛАНИРУЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Генеральным планом не предусмотрено.

2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Изменения функционального зонирования в границах населенного пункта, предлагаемые настоящим проектом, связаны с локальными изменениями функциональных зон, отдельные показатели, измененные решениями настоящего проекта изменений, выделены **красным цветом** и приведены ниже.

Основные технико-экономические показатели генерального плана Аксайского городского поселения

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Согласно действующей редакции генерального плана ¹ | Расчетный срок ² . |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. | Территория | га | 3237,88 | 3240,19* |
| 1.1. | Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах | га | 3137,77 | 3137,77 |
| | в том числе территории: | | | |
| | -зона застройки индивидуальными жилыми домами | га | 762,41 | 766,69 |
| | -зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | га | 20,69 | 20,69 |
| | -зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) | га | 88,24 | 88,24 |
| | -зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) | га | 64,88 | 21,25 |
| | -зона смешанной и общественно-деловой застройки | га | 275,53 | 319,35 |
| | -общественно-деловые зоны | га | 150,06 | 150,06 |
| | -многофункциональная общественно-деловая зона | га | 224,27 | 224,20 |
| | -производственные зоны | га | 274,37 | 274,37 |
| | -производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | га | 249,17 | 248,17 |
| | -зона инженерной инфраструктуры | га | 3,24 | 3,24 |
| | -зона транспортной инфраструктуры | га | 29,74 | 29,74 |
| | -зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан | га | 77,05 | 77,05 |
| | -зоны рекреационного назначения | га | 219,12 | 219,52 |
| | -зона озелененных территорий общего пользования | га | 83,65 | 79,85 |

¹ По фактическому обмеру действующего генерального плана, с учетом установленной границы населенного пункта.

² С момента утверждения проекта внесения изменений.

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Согласно действующей редакции генерального плана ¹ | Расчетный срок ² . |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| | -зона лесов | га | 222,52 | 222,52 |
| | -зона озеленённых территорий специального назначения | га | 91,96 | 91,96 |
| | -зона кладбищ | га | 53,69 | 53,69 |
| | -зона режимных территорий | га | 73,69 | 73,69 |
| | -зона акваторий ³ | га | 173,49 | 173,49 |
| 1.2 | Земли лесного фонда (зона лесов) | га | 16,0 | 16,0 |
| 1.3 | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | га | 84,53 | 84,53 |

* Площадь муниципального образования «Аксайское городское поселение» изменена в связи с приведением границ муниципального образования «Аксайское городское поселение» в соответствии с Областным законом Ростовской области от 16.08.2021 № 536-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Аксайский район» и муниципальных образований в его составе».

³Площадь указана справочно.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия постановления Администрации Аксайского городского поселения Аксайского района.

Приложение №1



**АДМИНИСТРАЦИЯ
АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.08.2022 г.

г. Аксай

№ 668

О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области

Рассмотрев заключение комиссии по подготовке изменений в Генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области от 19.07.2022, в соответствии со статьями 9, 23, 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Ростовской области от 28.12.2005 № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», Уставом муниципального образования «Аксайское городское поселение», Положением о порядке внесения изменений в генеральный план Аксайского городского поселения, утвержденным постановлением Администрации Аксайского городского поселения от 13.02.2017 № 91, с учетом поступивших предложений от заинтересованных лиц, -

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Подготовить проект внесения изменений в Генеральный план Аксайского городского поселения, утвержденный Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 11 февраля 2009 года № 38.
2. Опубликовать настоящее постановление в Информационном бюллетене правовых актов органов местного самоуправления Аксайского района «Аксайские ведомости» и разместить на официальном сайте Администрации Аксайского городского поселения в сети Интернет.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения.

Глава Администрации
Аксайского городского поселения

А.М. Агрызков

постановление вносит
отдел архитектуры и градостроительства