Общество с ограниченной ответственностью

«Донской градостроительный центр»

(ООО «ДГЦ»)

|  |  |
| --- | --- |
|  | Договор: № \_\_\_\_\_  Заказчик: ООО «КРС-Дон» |

**МАТЕРИАЛЫ**

**ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«КАШАРСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» КАШАРСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Ростов-на-Дону

2015г.

Общество с ограниченной ответственностью

«Донской градостроительный центр»

(ООО «ДГЦ»)

|  |  |
| --- | --- |
| Арх.№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Договор: № \_\_\_\_\_  Заказчик: ООО «КРС-Дон» |

**МАТЕРИАЛЫ**

**ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор

ООО «ДГЦ» Н.И.Жиленкова

г. Ростов-на-Дону

2015г

**СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ**

**по изменению генерального плана**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | | гриф | инв.№ | Примечание | |
| Пояснительная записка | | н/с |  | Сшив формата А 4 | |
| **Проект изменений генерального плана в графической форме:** | | | | | |
| № п/п | Наименование | гриф | инв.№ | Масштаб | Примечание |
| 1 | Схема границ функциональных зон Фрагменты 6-7. М 1:5 000 | н/с |  | М 1:5 000 | Новая редакция |
| 2 | Схема развития сельского поселения (основной чертеж) Фрагменты 6-7. М 1:5 000. | ДСП |  | М 1:5 000 | Новая редакция |
| 3 | Схема размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Фрагменты 6-7. М 1:5 000. | ДСП |  | М 1:5 000 | Новая редакция |

**Авторский коллектив:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Бережная В.Н.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Хитёва Е.О.

**Состав рабочей группы:**

Бережная В.Н. главный архитектор проекта

Хитёва Е.О. архитектор

Текстовая часть проекта выполнена В.Н. Бережной.

Графическая часть проекта выполнена архитектором Е.О. Хитёвой.

Техническое обеспечение проекта – инженер-программист М.Ю. Трухачёв.

Графические материалы схемы разработаны с использованием ГИС «Object Land 2.7.3» и «MapInfo 7.0.». Проведение вспомогательных операций с графическими материалами осуществлялось с использованием САПР «AutoCAD», графических редакторов «Corel Draw», «Photoshop».

Создание и обработка текстовых и табличных материалов проводилась с использованием пакетов программ «Microsoft Office Pro-2010», «Open Office.org. Professional. 2.0.1».

При подготовке данного проекта использовано исключительно лицензионное программное обеспечение.

**1**.**Общая часть**

Настоящие изменения в действующий генеральный план Кашарского Сельского поселения Кашарского района Ростовской области подготовлены на основании заявлений и предложений, поступивших в Администрацию Кашарского сельского поселения от заинтересованных лиц на основании положений ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Проект изменений подготовлен ООО «Донской градостроительный центр» на основании:

1. Градостроительного кодекса РФ.
2. Постановления Администрации Кашарского сельского поселения № 336 от 30 ноября 2015 г.
3. Договора на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Кашарского сельского поселения Кашарского района Ростовской области.

В рамках работы по подготовке проекта изменений выполнено:

1. Подготовлена настоящая пояснительная записка;
2. Откорректированы в необходимом объеме графические материалы генерального плана сельского поселения.

Изменения вносятся в графическую часть генерального плана, выполненного ООО «Донской градостроительный центр» в 2008 году и утвержденного решением Собрания депутатов Кашарского сельского поселения от 21.09. 2010 года № 125.

Предлагаемый проект изменений в генеральный план Муниципального образования Кашарское сельское поселение Кашарского района Ростовской области подлежит согласованию в порядке определенном в ст. 25 Градостроительного кодекса РФ.

Настоящий проект изменений генерального плана Кашарского сельского поселения Кашарского района Ростовской области подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном с п. 11 ст. 24 и ст. 28 Градостроительного кодекса РФ.

Ранее разработанный и утвержденный генеральный план Муниципального образования Кашарское СП был выполнен на основе данных о состоянии муниципального образования 2007г, соответственно по прошествии 8 лет социально-экономическая ситуация в границах МО изменилась и потребовалось скорректировать часть принятых генеральным планом планировочных решений по функциональному зонированию территории, в целях более эффективного использования отдельных земельных участков и соблюдения законных интересов правообладателей земельных участков.

Предлагаемые настоящим проектом изменения генерального плана будут способствовать повышению инвестиционной привлекательности территории Кашарского СП. Настоящие изменения также будут способствовать увеличению налогооблагаемой базы и соответственно увеличению поступлений в бюджеты различного уровня.

В рамках настоящих изменений не выполняются работы по приведению генерального плана в соответствие с действующей редакцией Градостроительного кодекса (п.11, [ст. 11, Федеральный закон от 20.03.2011 N 41-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования)".](consultantplus://offline/ref=AD218F5455CDCD2C287E2C200A506D9DA327B49E6C4769DA824071BC108A33FCC178161AF9527FEEs6U7M)

1. **Изменения в материалы генерального плана в графической форме.**

Предлагаемые изменения касаются только территории населённого пункта хутор Новопокровский, в части изменения функционального зонирования его территории (отображено в графической части проекта).

Изменения генерального плана связаны с планируемым размещением в восточной части х. Новопокровский предприятия сельскохозяйственного производства, для которого предлагается использовать два земельных участка. Один земельный участок, площадью 1925 кв. м. находится на территории бывшего сельского клуба. В действующем генеральном плане этот участок планировался для размещения коммерческих и торговых объектов.

Второй участок, планируемый для размещения сельскохозяйственного предприятия расположен в 60 метрах к северо–востоку от первого. Площадь участка составляет 10 000 кв. м. В действующем генеральном плане этот участок относится к неиспользуемым природным территориям. Общая площадь участков создаваемого предприятия сельскохозяйственного производства составит 11 925 кв. м. или 1,19 га.

Расстояние от зданий и сооружений планируемого предприятия до существующей жилой застройки должно соответствовать нормам САНПИН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03.

Для удобства рассмотрения настоящего проекта изменений ниже приводится фрагмент Схемы развития сельского поселения (основной чертеж).Фрагменты 6-7 (М 1:5 000) в редакциях соответственно до и после внесения изменений Рис. 2.1

***Рис. 2.1.***

***фрагмент схемы развития сельского поселения (основной чертеж).Фрагменты 6-7,***

***в редакциях соответственно до и после внесения изменений***

|  |  |
| --- | --- |
| В редакции действующего генерального плана | В новой редакции генерального плана с учетом настоящих изменений |
|  |  |

Соответствующие изменения внесены в чертёж утверждаемой части генерального плана «Схема границ функциональных зон. Фрагменты 6-7».

В связи с тем, что за прошедшее с момента утверждения генерального плана время, х. Новопокровский был газифицирован и с тем, что размещение нового сельскохозяйственного предприятия потребует переноса участка существующей линии ЛЭП 10 кВ, необходимые изменения внесены в чертёж материалов по обоснованию генерального плана «Схема размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Фрагменты 6-7». На схеме уточнено месторасположение сетей газопровода и даны предложения по переносу линии ЛЭП.

Ниже приводится сравнение показателей баланса территории Муниципального образования Кашарское СП Кашарского района Ростовской области после внесённых изменений с данными действующего генерального плана (изменения выделены красным цветом).

***Табл.3.1. Баланс территорий***

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Наименование** | **Ед. изм.** | **Утверждённый генеральный план** | | **Внесение изменений** | |
| **Площадь** | **%** | **Площадь** | **%** |
|  | Площадь сельского поселения | км.2 | 342,9 |  | 342,9 |  |
| 1. | Земли сельскохозяйственного назначения |  | 28886 |  | 28886 |  |
| 1.1. | Общая площадь населённых пунктов СП «Кашарское сельское поселение»\* | Га | 1960.0 | 100% | 1960.0 | 100% |
| 2. | В том числе:  сл. Кашары  х. Будановка  с. Верхнекалиновка  с. Лысогорка  х. Миргородский  х. Нижнекалиновка  х. Новодонецкий  с. Новопавловка  х. Новопокровский  х. Усиковка  х. Федоровка | Га | 1101,3  85,0  172,0  73,3  24,7  59,9  137,3  169,4  100,1  27,7  9,3 | 56,2  4,3  8,7  3,7  1,3  3,1  7,0  8,6  5,1  1,4  0,5 | 1101,3  85,0  172,0  73,3  24,7  59,9  137,3  169,4  100,1  27,7  9,3 | 56,2  4,3  8,7  3,7  1,3  3,1  7,0  8,6  5,1  1,4  0,5 |
| 3. | Площадь жилой застройки - всего:  в том числе:  -одноэтажная застройка (включая ИЖС)  -малоэтажная многоквартирная застройка | Га  Га  Га | 765,0  763,2  1,8 | 39,0  38,9  0,1 | 765,0  763,2  1,8 | 39,0  38,9  0,1 |
| 4. | Общественно-деловая (зона поселкового центра) | Га | 37,2 | 1,9 | 36,7 | 1,9 |
| 5. | Промышленная и коммунально-складская зоны | Га | 71,5 | 3,6 | 72,7 | 3,7 |
| 6. | Земли общего пользования | Га | 309,3 | 15,8 | 309,3 | 15,8 |
| 7. | Зеленые насаждения общего пользования | Га | 43,6 | 2,2 | 43,6 | 2,2 |
| 8. | Сельскохозяйственные и прочие территории | Га | 733,4 | 37,5 | 732,7 | 37,4 |

**Приложение:**

* 1. Копия Постановления Администрации Кашарского сельского поселения № 336 от 30 ноября 2015 г. « О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Кашарского сельского поселения».
  2. Схема границ функциональных зон. Фрагменты 6-7. М 1:5000
  3. Схема развития сельского поселения (основной чертеж) Фрагменты 6-7. М 1:5 000.
  4. Схема размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Фрагменты 6-7. М 1:5 000.

Приложение 1



