«ГЕО-МЕТРИЯ»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**ЕЛИЗАВЕТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**АЗОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Ростов-на-Дону

2019 г.

«ГЕО-МЕТРИЯ»

Договор № 5-19

Заказчик: Администрация

Елизаветовского сельского поселения

Азовского района

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**ЕЛИЗАВЕТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**АЗОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Главный архитектор В.А.Воробьева

г. Ростов-на-Дону

2019 г

**СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ**

проекта внесения изменений в генеральный план

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | Генеральный план развития Елизаветовского сельского поселения (основной чертеж) | н/с |  | М 1:25 000 | Новая редакция |
| **Материалы по обоснованию** | | | | | |
| 2 | Генеральный план развития Елизаветовского сельского поселения (основной чертеж) | н/с |  | М 1:25 000 | Новая редакция |
| 3 | Схема транспортной инфраструктуры | н/с |  | М 1:25 000 | Новая редакция |
| 4 | Схема генерального плана с. Елизаветовка, п.Южный Елизаветовского сельского поселения | н/с |  | М 1:5 000 | Новая редакция |

**ВВЕДЕНИЕ**

Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования Елизаветовское сельское поселение Азовского района Ростовской области подготовлены на основании договора №5-19 от 11.04.2019г. согласно ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

**Проект изменений подготовлен «ГЕО-МЕТРИЯ» на основании:**

**1**. Градостроительного кодекса РФ.

**2**. Постановления Администрации Елизаветовского сельского поселения Азовского района от 20.05.2019 № 68 «О внесении изменений в Решение Собрания депутатов Елизаветовского сельского поселения №12 от 07.12.2012г. «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Елизаветовское сельское поселение» Азовского района Ростовской области»;

**3.** Задания на разработку проекта внесения изменений в генеральный план Елизаветовского сельского поселения Азовского 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:**

- Корректировка границ населенных пунктов Елизаветовского сельского поселения Азовского района в соответствие с кадастровым делением территории и приведения в соответствие со ст.23 п.5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Задачи подготовки проекта внесения изменений:**

- Реализация полномочий органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности.

- Создание условий для социально-экономического развития территории сельского поселения.

Изменения вносятся в графическую часть утвержденного генерального плана, выполненного ГАУ РО «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ» в 2012 г. с учетом последующих изменений, принятых в установленном порядке.

**Настоящие изменения в действующий генеральный план муниципального образования «Елизаветовское сельское поселение» Азовского района содержат в своем составе:**

1. Локальное изменение границ населенного пункта с. Елизаветовка применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами:

61:01:0600024:781 (2,2254 га);

61:01:0600024:180 (0,0585 га);

Южные части земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600024:1473; 61:01:0600024:1445; 61:01:0600024:1444; 61:01:0600024:1443; 61:01:0600024:1442; 61:01:0600024:1426 общей площадью – 27,5 га

Южные части земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600024:1319; 61:01:0600024:1318; 61:01:0600024:1317; 61:01:0600024:1316; 61:01:0600024:1315; 61:01:0600024:1314; 61:01:0600024:1313; 61:01:0600024:1312; 61:01:0600024:1311; 61:01:0600024:1310; 61:01:0600024:1309; 61:01:0600024:1308; 61:01:0600024:1307; 61:01:0600024:1306; 61:01:0600024:1305; 61:01:0600024:1304; 61:01:0600024:1303; 61:01:0600024:1302; 61:01:0600024:1301; 61:01:0600024:1300; 61:01:0600024:1299; 61:01:0600024:1298; 61:01:0600024:1297, общей площадью -11,55 га

Юго-западная часть земельного участка 61:01:0600024:1257 площадью 4,8 га

И часть территории из неразграниченных земель вдоль проектируемой границы действующего генерального плана общей площадью - 12,87 га

Всего территории общей площадью 59,004 га подлежат исключению их из проектируемой ранее утвержденным генеральным планом черты населенного пункта с.Елизаветовка и изменение функционального зонирования с учетом новых границ населенного пункта для последующего освоения под сельскохозяйственное использование.

1. Локальное изменение границ населенного пункта п.Южный применительно к земельным участкам :

Юго-Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1577 площадью 0,2 га;

Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1576 площадью – 2,083 га;

Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1242 площадью -1,803 га;

И часть территории из неразграниченных земель вдоль проектируемой границы действующего генерального плана общей площадью - 0,5 га

Всего территории общей площадью 4,588 га подлежат исключению их из проектируемой ранее утвержденным генеральным планом черты населенного пункта п.Южный и изменение функционального зонирования с учетом новых границ населенного пункта для последующего освоения под сельскохозяйственное использование.

**Проект изменений выполнен в виде новой редакции соответствующих схем генерального плана:**

- Генеральный план развития Елизаветовского сельского поселения (основной чертеж)

М 1:25 000;

Материалов по обоснованию:

- Генеральный план развития Елизаветовского сельского поселения М 1:25 000;

- Схема транспортной инфраструктуры М 1:25 000.

-Схема генерального плана с. Елизаветовка, п.Южный Елизаветовского сельского поселения М 1:5 000;

***В рамках проекта внесения изменений не выполняются работы:***

***- по приведению генерального плана в соответствие с действующей редакцией Градостроительного кодекса (п.11, ст. 11, Федерального закона 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)";***

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 Елизаветовского сельского поселения не затрагивают анализа существующего положения муниципального образования и реализации основных положений программы территориального развития.

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 Елизаветовского сельского поселения предлагаемых настоящим проектом связано:

1. С исключением из границ населенных пунктов с. Елизаветовка и п.Южный земельных участков с общей площадью 63,592 га ;

**Обоснование изменения границ населенных пунктов**

В действующей редакции генерального плана проектная площадь территории населённых пунктов составляет **674,7 га**.

Предлагаемые настоящим проектом изменения границ населенных пунктов касаются локальных территорий, состоящих из земельных участков с кадастровыми номерами:

61:01:0600024:781 (2,2254 га);

61:01:0600024:180 (0,0585 га);

южные части земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600024:1473; 61:01:0600024:1445; 61:01:0600024:1444; 61:01:0600024:1443; 61:01:0600024:1442; 61:01:0600024:1426 общей площадью – 27,5 га;

южные части земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600024:1319; 61:01:0600024:1318; 61:01:0600024:1317; 61:01:0600024:1316; 61:01:0600024:1315; 61:01:0600024:1314; 61:01:0600024:1313; 61:01:0600024:1312; 61:01:0600024:1311; 61:01:0600024:1310; 61:01:0600024:1309; 61:01:0600024:1308; 61:01:0600024:1307; 61:01:0600024:1306; 61:01:0600024:1305; 61:01:0600024:1304; 61:01:0600024:1303; 61:01:0600024:1302; 61:01:0600024:1301; 61:01:0600024:1300; 61:01:0600024:1299; 61:01:0600024:1298; 61:01:0600024:1297, общей площадью -11,55 га;

Юго-западная часть земельного участка 61:01:0600024:1257 площадью 4,8 га;

и часть территории из неразграниченных земель вдоль проектируемой границы действующего генерального плана общей площадью - 12,87 га,

в с. Елизаветовка, и:

Юго-Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1577 площадью 0,2 га;

Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1576 площадью – 2,083 га;

Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1242 площадью -1,803 га;

и часть территории из неразграниченных земель вдоль проектируемой границы действующего генерального плана общей площадью - 0,5 га,

в п.Южный.

все вышеперечисленные участки кроме 61:01:0600024:180 (площадью 0,0585 га «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»), имеют категорию земель «Земли сельскохозяйственного назначения» , и отнесены соответственно в ТЭП настоящим проектом генерального пана.

В соответствии с ч.7, п.7 ст.23 Градостроительного кодекса РФ настоящий проект изменений содержит в своем составе раздел 1.1. Перечень земельных участков, которые исключаются из границы населенного пункта.

Предлагаемые изменения границ населенного пункта с. Елизаветовка отображены на следующих схемах генерального плана.

- Генеральный план сельского поселения (основной чертеж) М 1:25 000;

- Схема генерального плана с. Елизаветовка, п.Южный М 1:5 000;

Ниже на рисунках 1 и 2 представлены фрагменты Схемы генерального плана с. Елизаветовкая, п. Южный М 1:5 000 в редакциях до и после внесения настоящих изменений.

***Рисунок 1.***

|  |  |
| --- | --- |
| Ранее утвержденный и действующий генеральный план | Новая редакция генерального плана |
|  |  |

***Рисунок 2.***

|  |  |
| --- | --- |
| Ранее утвержденный и действующий генеральный план | Новая редакция генерального плана |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Ранее утвержденный и действующий генеральный план | Новая редакция генерального плана |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Ранее утвержденный и действующий генеральный план | Новая редакция генерального плана |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Ранее утвержденный и действующий генеральный план | Новая редакция генерального плана |
|  |  |

Согласно настоящему проекту внесения изменений в генеральный план, общая площадь населенных пунктов на 63,592 га (уменьшится) и составит **611,108 га**, соответственно площадь земель сельскохозяйственного назначения в границах Елизаветовского сельского поселения увеличится на 63,5335га и площадь «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения») увеличится на 0,0585 га.

Ниже приводится новая редакция текстовой части действующего генерального плана раздела «Основные технико-экономические показатели», измененные показатели выделены красным цветом.

**Основные технико-экономические показатели.**

Таблица 1.

| №  п/п | Территории | По Генеральному плану | | | | Расчетный срок (новая редакция 2019г.) | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Состояние на 2012 г. | | Расчетный срок  (действующий ГП) | |
| Га | % | Га | % | Га | % |
|  | Елизаветовское сельское поселение, всего | 15179,00 | 100 | 15179,00 | 100 | 15179,00 | 100 |
| I | земли сельскохозяйст-венного назначения | 13725,47 | 90,4 | 13642,09 | 89,8 | 13705,6235 | 90,3 |
| II | земли населенных пунктов | 557,50 | 3,6 | 674,70 | 4,4 | 611,108 | 4,0 |
| III | земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятель-ности, земли обороны, безопасности и земли иного специального наз-начения | 216,08 | 1,4 | 244,12 | 1,6 | 244,1785 | 1,5 |
| IV | земли особо охраняемых территорий | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| V | земли лесного фонда | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VI | земли водного фонда | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VII | земли запаса | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| VIII | Категория не установлена | 679,95 | 4,6 | 618,09 | 4,2 | 618,09 | 4,2 |

* 1. ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ИСКЛЮЧАЮТСЯ ИЗ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.

Проект внесения изменений в генеральный план Елизаветовского сельского поселения содержит предложения по изменению границ населенных пунктов в «Земли сельскохозяйственного назначения» и «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» общей площадью 63,592 га.

Из границ населенных пунктов предлагается исключить земельные участки с кадастровыми номерами:

61:01:0600024:781 (2,2254 га);

61:01:0600024:180 (0,0585 га);

южные части земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600024:1473; 61:01:0600024:1445; 61:01:0600024:1444; 61:01:0600024:1443; 61:01:0600024:1442; 61:01:0600024:1426 общей площадью – 27,5 га;

южные части земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600024:1319; 61:01:0600024:1318; 61:01:0600024:1317; 61:01:0600024:1316; 61:01:0600024:1315; 61:01:0600024:1314; 61:01:0600024:1313; 61:01:0600024:1312; 61:01:0600024:1311; 61:01:0600024:1310; 61:01:0600024:1309; 61:01:0600024:1308; 61:01:0600024:1307; 61:01:0600024:1306; 61:01:0600024:1305; 61:01:0600024:1304; 61:01:0600024:1303; 61:01:0600024:1302; 61:01:0600024:1301; 61:01:0600024:1300; 61:01:0600024:1299; 61:01:0600024:1298; 61:01:0600024:1297, общей площадью -11,55 га;

Юго-западная часть земельного участка 61:01:0600024:1257 площадью 4,8 га;

и часть территории из неразграниченных земель вдоль проектируемой границы действующего генерального плана общей площадью - 12,87 га,

в с. Елизаветовка, и:

Юго-Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1577 площадью 0,2 га;

Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1576 площадью – 2,083 га;

Западная часть земельного участка 61:01:0600024:1242 площадью -1,803 га;

и часть территории из неразграниченных земель вдоль проектируемой границы действующего генерального плана общей площадью - 0,5 га,

в п.Южный.

С учетом настоящего проекта внесения изменений, площадь территории населённых пунктов составит **611,108 га**.

**2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

Изменение функционального назначения из жилой зоны, производственной, зон инженерной и транспортной инфраструктуры и зоны рекреационной на функциональную зону «земли сельскохозяйственного назначения, пашни», общей площадью -20,4 га.

Часть территорий исключаемых настоящим внесением в генеральный план из границ населенных пунктов, в действующей редакции уже относится к зоне «земли сельскохозяйственного назначения, пашни», соответственно для данных участков функциональная зона сохраняется «земли сельскохозяйственного назначения, пашни», за чертой населенного пункта. Общей площадью – 43,1335 га.

Для участка 61:01:0600024:180 (площадью 0,0585 га) зона «производственные и коммунально-складские зоны» сохраняется.

В целях сохранения преемственности действующих документов территориального планирования Елизаветовского сельского поселения, сохранено принятое в действующим генеральном плане наименование функциональных зон.

Предлагаемые изменения границ функциональных зон отображены на следующих схемах генерального плана:

- Схема генерального плана с.Елизаветовка, п.Южный Елизаветовского сельского поселения М 1:5000;

Ниже приводится новая редакция текстовой части действующего генерального плана раздела «Основные технико-экономические показатели проекта генерального плана Елизаветовского сельского поселения» в части земель в границах населенных пунктов, измененные показатели выделены красным цветом.

**Основные показатели по схеме генерального плана с. Елизаветовка и п.Южный.**

Таблица 2

| **N п/п** | **Показатели** | **Единица измерения** | **Состояние на 2012 г.** | **Расчетный срок**  **(действующий ГП)** | **Расчетный срок (новая редакция 2019г.)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** |  | **6** |
| **1** | **Территория** | га |  |  |  |
| 1.1 | Общая площадь земель населенных пунктов в установленных границах | га | 557,50 | 674,70 | 611,108 |
|  | в том числе территории: |  |  |  |  |
|  | - жилых зон, | -"- | 312,31 | 334,56 | 329,8415 |
|  | из них: |  |  |  |  |
|  | - малоэтажная застройка; | -"- | 312,31 | 334,56 | 329,8415 |
|  | - многоэтажная и среднеэтажная  застройка; | -"- | - | - |  |
|  | * общественно-деловых зон; | -"- | **11,40** | **12,55** | **12,55** |
|  | * производственных зон; | -"- | **9,10** | **10,67** | 6,52 |
|  | * зон инженерной и транспортной инфраструктуры; | -"- | **29,77** | **76,22** | 73,56 |
|  | * рекреационных зон; | -"- | **12,96** | **76,18** | 67,25 |
|  | * зон сельскохозяйственного использования; | -"- | **81,95** | **83,53** | 40,3965 |
|  | * зон специального назначения; | -"- | **4,78** | **4,78** | **4,78** |
|  | * иных зон | -"- | 95,23 | **76,21** | **76,21** |