## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ПКБ «АрхиГрад»**

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«ПКБ «АрхиГрад»**

Свидетельство о допуске № П-175-6148655761-01, выдано СРО НП

 «Межрегиональная Ассоциация по Проектированию и Негосударственной экспертизе»

 **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

 **в Генеральный план Горненского**

 **городского поселения Красносулинского района**

 **Ростовской области**

 ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

 **2016 ГП (к)**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** | **Гурьева С.И.** |
|  |  |
| **Главный архитектор проекта** | **Ревин С.П.** |

г. Красный Сулин

2016

**Исходные данные (основания для выполнения работ):**

1. Договор на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Горненского городского поселения Красносулинского района от 18.01.2016 №4;
2. Техническое задание на разработку проекта внесения изменений в генеральный план Горненского городского поселения Красносулин-ского района (приложение к договору от 18.01.2016 №4);
3. Постановление Администрации Горненского городского поселения Красносулинского района «О внесении изменений в генеральный план Горненского городского поселения» от 16.11.2015 № 123;
4. Решение Собрания депутатов Горненского городского поселения Красносулинского района «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план Горненского городского поселения» от 27.11.2015 № 125;
5. Протокол публичных слушаний от 27.11.2015 года по внесению изменений в генеральный план Горненского городского поселения;
6. Материалы генерального плана Горненского городского поселения Красносулинского района, утвержденные в 2012 году:

- текстовая часть (Том 1. Пояснительная записка);

- графические материалы (схемы) в М 1:25000.

**Перечень текстовых и графических материалов**

| № п/п | Наименование документа |
| --- | --- |
| **1. Текстовая часть** |
| Пояснительная записка |
|  | Введение |
| 1 | Цели и задачи проекта внесения изменений в Генеральный план Горненского городского поселения Красносулинского района Ростовской области |
| 2 | Планировочные ограничения развития территории  |
| **2. Графические материалы (утверждаемые)** |
| 2.1. Генеральный план Горненского городскогопоселения. М 1:25000Основной чертеж. |

**Справка главного архитектора проекта**

Проект «Внесение изменений в Генеральный план Горненского городского поселения Красносулинского района Ростовской области выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и действующими техническими нормативами, в том числе Ростовской области.

Главный архитектор проекта Ревин С.П.

**Введение.**

Проект внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Горненское городское поселение» (далее – Проект), разработан ООО «ПКБ «АрхиГрад» в соответствии с техническим заданием на разработку проекта о внесении изменений в генеральный план Горненского городского поселения Красносулинского района.

Основной задачей и целью Проекта является обеспечение устойчивого развития территории и благоприятных условий жизнедеятельности населения муниципального образования «Горненское городское поселение». Достигнуть этого в рамках данного Проекта представляется возможным путем планирования развития территории, включая переопределение фостребованных функциональных зон и зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Необходимость в разработке проекта внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Горненское городское поселение» возникла в связи с существующим и перспективным освоением территории данного муниципального образования, в соответствии с имеющимися заявителями по развитию конкретно определенной территории.

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ);

- Федерадьный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 21.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов (от 26 мая 2011 г);

- СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* 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;

- Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области (от 06.03.2013 № 25).

 Решения, принятые в проекте опираются на положения Генерального плана Муниципального образования «Горненское городское поселение», разработанного ОАО «НИИПГрадостроительства» наосновании договора№112 от 10.09.2008 г.

 Исходные данные для проектирования предоставлены Администрацией Горненского городского поселения Красносулинского района. Проект выполнен при организационном участии граждан поселения и специалистов Администрации Горненского городского поселения Красносулинского района Ростовской области.

## Цели и задачи проекта внесения изменений в генеральный план Муниципального образования «Горненское городское поселение»

Стратегия территориального планирования Горненского городского поселения осуществляется в  соответствии с целями, установленными в концепции его социально-экономического развития на период до 2030 года, правовой основой которой являются Федеральные нормативно-правовые акты и соответствующие программы, в том числе Схема территориального планирования Красносулинского района.

 Долгосрочной программой градостроительного развития Горненского городского поселения на перспективу является утвержденный Генеральный план с корректировками, разработанный ОАО «НИИПГрадо-строительства» Санкт-Петербург, в соответствии с заданием на разработку соответствующего генерального плана. Утвержденные положения о территориальном планировании генерального плана являются основой для разработки градорегулирующих документов, проектов планировки отдельных территорий поселения, проектов застройки, межевания, зонирования, транспортных и инженерных схем. Генеральным планом установлены три проектных периода развития Горненского городского поселения:

I этап – первая очередь строительства до 2020 года;

II этап расчетный срок Генерального плана – 2030 года;

III этап – прогноз на 25-30 лет, перспектива.

Внесение изменений в Генеральный план муниципального образования «Горненское городское поселение» не обусловлено необходимостью его приведения в соответствие с программой комплексного социально - экономического развития и долгосрочными целевыми программами.

Предлагаемые проектные решенияповнесению изменений не затрагивают существующих границ и положения муниципального образования, реализации положений Генерального плана Муниципального образования «Горненское городское поселение», основных положений программы территориального развития. В настоящем проекте предсталены перераспределенные территории по функциональному зонированию, согласно существующим земельным участкам и востребованных к использованию в текущий период времени.

Заданием на разработку Проекта предполагается внесение изменений в планируемое функциональное зонирование территории Горненского городского поселения на определенный генеральным планом расчетный срок с изменением вида разрешенного использования восточной части территории в земли сельскохозяйственного использования в пределах категории земель – «земли населенных пунктов».

 Территориальное планирование выделенных земельных участков направлено на использование под личные подсобные хозяйства, для садоводства и огородничества. Данные мероприятия являются востребованными в Горненском поселении ввиду его ограниченных территориальных границ и малочисленности населения.

**Цели проекта.**

Целью проекта является внесение изменений в Генеральный план Муниципального образования «Горненское городское поселение» для использования территории в соответствии с востребованными видами разрешенного использования.

Рассматриваемые территории восточной части Горненского городского поселения находится частично в муниципальной и некоторые в частной собственности. Земельные участки являются плодородными и целесообразны к использованию по целевому назначению под сельскохозяйственные нужды с возможностью размещения объектов капитального строительства, вспомогательных строений и возможности постоянного проживания.

Условия, определяющие технико-экономические показатели, необходимые объекты капитального строительства и объемы не входит состав данного Проекта по корректировке генерального плана Горненского городского поселения и возможны к рассмотрению в проекте планировки территории рассматриваемой территории.

**Основными** **задачами** Проекта являются:

1. Обоснование условий размещения включаемых территорий с планируемой целью использования, в соответствии с соблюдением положений утвержденной градостроительной документации, требований действующей нормативно-правовой базы и технических регламентов градостроительного проектирования;
2. Корректировка планировочной структуры генерального плана Горненского городского поселения в части перераспределения территорий (зон) и земель в пределах границ категории земель населенных пунктов под востребованные виды разрешенного использования;
3. Выделение границ территории с новым целевым использованием, согласно задания на разработку Проекта о внесении изменений в генеральный план Горненского городского поселения;
4. Внесение изменений в графические материалы утверждаемой части генерального плана Горненского городского поселения Красносулинского района Ростовской области основного чертежа на принятый генеральным планом расчетный срок развития поселения до 2030 г.

 ***Проектным предложением*** является:

 1. Переопределение рассматриваемых территорий в границах рабочего поселка Горный в сельскохозяйственную зону. Общая площадь рассматриваемой территории, предполагсемой к изменению на зону СХ-1 составляет 57800 кв.м, из которых:

- 25600 кв.м были учтены под зоной жилой застройки,

- 12800 кв.м – под зоной рекреации Р-1,

- 19400 кв.м – под зоной специального назначения.

2. Внесение изменений ***в текстовую часть*** пояснительной записки Тома I Генерального плана Горненского городского поселения:

2.1 **Исключить из раздела 6 (Проектные предложения):**

*- изменение размещения очистных сооружений канализации с рекультивацией участка существующих полей фильтрации. После рекультивации, на этой территории предлагается размещение спортивного комплекса, в северной части которого располагается спортивное ядро и игровые площадки, а в южной части вокруг водоема небольшой парк вдоль балки и по обоим берегам става, с устройством развлекательного комплекса. Общая площадь участка около 15 га;*

*- восточнее спорткомплекса, предлагается поместить участок кладбища, а за ним, на самых низких отметках, очистные сооружения бытовой канализации с полной биологической очисткой стоков и очистные сооружения дождевой канализации.*

*Севернее спортивной зоны и кладбища до границы поселения намечается размещение огородов населения общей площадью около 20 га.*

**и дополнить раздел 6 (проектные предложения):**

**-** *использовать восточную часть поселения под развитие сельскохозяйственных видов деятельности, в том числе под размещение личных подсобных хозяйств с возможностью постоянного проживания, а также ведения садоводства, огородничества и животноводства;*

*- канализование стоков предусматривать за счет локальных очистных сооружений, герметичных септиков и иных сооружений, не нарушающих экологические нормы в рамках действующего законодательства.*

## 2.2 исключить раздел 8.2 (Канализация хозяйственно-бытовая).

3. Внесение изменений ***в графические материалы*** Генерального плана листы (карты-схемы) – утверждаемой части проекта генерального плана Горненского городского поселения М 1:25000 в части корректировки градостроительного зонирования с изменением ранее указанных зон в проектных предложениях.

Возможность роста экономического и территориального развития Горненского городского поселения связаны с необходимостью развития сельскохозяйственной составляющей поселения. В условиях рыночной экономики данные вопросы решаются путём создания объектов капитального строительства, привлекательных для инвесторов, а также с развитием производственных ресурсов в различных сферах.

 **Реализация Проекта** нацелена на решение актуальных для экономики Горненского городского поселения вопросов. В их числе:

1. Выполнение имеющихся и планируемых долгосрочных муниципальных целевых программ по развитию экономики Горненского городского поселения, решению социальных проблем, в том числе и за счет поступления в бюджет новых налоговых средств от прирбретаемых земельных участков и используемых по целевому назначению.
2. Создание дополнительных рабочих мест на этапе освоения планируемых генеральным планом сельскохозяйственных зон.

 Выбор рассматриваемой территории для сельскохозяйственного использования обусловлен:

* объективной тенденцией повышения заинтересованности хозяйствующих субъектов к целесообразному использованию имеющихся земель в пределах населенного пункта;
* удобным местоположением рассматриваемых территорий под сельскохозяйственные цели в планировочной структуре Горненского городского поселения;
* наличием в непосредственной близости существующих автомобильных дорог, которые позволят организовать удобные транспортные связи в сложившейся системе расселения Ростовской агломерации с потенциальными потребителями продукции планируемого производства;
* возможностью подведения инженерных коммуникаций от сложившейся инженерной инфраструктуры сельского поселения в необходимых объемах;

**Настоящим проектом рассматривается** территория в восточной части Горненского городского поселения, общей площадью 57800 кв.м, расположенный в границах поселения с учетом ранее утвержденных проектных решений с внесенными в них изменениями в графической и текстовой части.

1. **Планировочные ограничения развития территории**

Система планировочных ограничений устанавливается на основании требований действующих нормативных документов и является составной частью комплексной оценки территории. К основным зонам регламентированного градостроительного использования территории по природно-ресурсным, санитарно-гигиеническим, экологическим ограниче-ниям относятся следующие: санитарно-защитные зоны (СЗЗ), зона высотных ограничений, охранные зоны коммуникаций (газопровода высокого давления, водопровода, высоковольтных линий электропередач, линий связи), водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

В числе планировочных ограничений и условий использования рассматриваемого земельного участка под планируемую цель являются:

1. Ограничения по классу опасности размещаемых производств.

В соответствии с требованием СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в ред. 2007 г. с изменениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.2361-08, СанПиН 2.2.1/2.1.1.2555-09), планируемое производство по упаковке угля с применением элеватора относится к объектам IV класса опасности с нормативной санитарно-защитной зоной не менее 100 м. Учитывая расположенного рядом п.Аютинский г.Шахты, требуется разработка проекта по обоснованию санитарно-защитной зоны объектов капитального строительства и разработка соответствующего проекта производства работ.

1. Ограничения по наличию в границах земельного участка магистральных трубопроводов и инженерных сетей.

 Согласно проектным предложениям генерального плана Горненского городского поселения по водоснабжению, газоснабжению и электроснабжению, принятым на расчетный срок, магистральных коммуникаций в пределах испрашиваемых участков не предполагается. Проектные предложения по канализационной системе исключены на расчетный период из перспективного освоения территории. Ограничения использования участка по планируемой цели дополнительно должны уточняться на последующих стадиях проектирования и после разработки технического проекта, в том числе получения технических условий и согласований с ресурсоснабжающими организациями.

1. Ограничения по наличию в пределах земельных участков полос отвода автомобильных дорог федерального, регионального значения.

Из полос отвода автомобильных дорог федерального, регионального значения относится автодорога Федерального значения «М-4 Дон», проходящая рядом с границей р.п. Горный в северной части.

Железнодорожные полосы отвода проходят через всю территорию Горненского городского поселения, образуя транспортные узлы Федерального значения.

Изменяемые территории отвод автомобильных и железнодорожных полос Федерального значения не затрагивают.

Ограничения по наличию в пределах земельных участков водоохранных зон и прибрежных полос водных объектов.

В предалах изменяемых территорий по виду использования имеется балка без заполнения водой. Данная зона оставлена без изменений с охранной зоной С-3 по периметру.

1. Ограничения по наличию в пределах земельных участков объектов культурного наследия.

Учтенных объектов культурного (археологического) наследия в пределах рассматриваемых для корректировки зонирования – не имеется.

 Однако, не исключается возможность обнаружения раннее неучтенных объектов культурного (археологического) наследия. Поэтому, на последующих стадиях реализации проекта, до начала строительных работ, необходимо провести археологическое обследование территории на предмет обнаружения ранее неучтенных объектов археологического наследия (объектов обладающих признаками объектов культурного (археологического) наследия) и получить соответствующее заключение в министерстве культуры Ростовской области.

**Таким образом,***на основе комплексной оценки существующей ситуации и возможных к реализации мер по освоению территории Горненского городского поселения установлено, что рассматриваемые территории, в целом, соответствуют планируемым целям функционального использования территории и его градостроительного развития.*