РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
СЕМИКАРАКОРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

Об утверждении внесения
изменений в Генеральный план
Семикаракорского городского
поселения, Семикаракорского
района, Ростовской области

Принято
Собранием депутатов **№ 101** **11.11.2014 г.**

В соответствии с пунктом 13 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 24 Устава муниципального образования «Семикаракорское городское поселение», на основании заключения о проведении публичных слушаний по внесению изменений в Генеральный план Семикаракорского городского поселения, Семикаракорского района, Ростовской области от 13.10.2014, Собрание депутатов Семикаракорского городского поселения

РЕШИЛО:

1. Утвердить внесение изменений в Генеральный план Семикаракорского городского поселения, Семикаракорского района, Ростовской области, согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу после официального обнародования на информационных стендах в здании Администрации Семикаракорского городского поселения и библиотеках, расположенных на территории Семикаракорского городского поселения.
3. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на комиссию по строительству, экологии и хозяйственному развитию Семикаракорского городского поселения (Колодезных А.Б.).

Глава Семикаракорского
городского поселения А.Н. Черненко

Председатель Собрания депутатов
Семикаракорского городского поселения И.И. Есин

г. Семикаракорск
11.11.2014 г.
№ 101

Приложение к решению
Собрания депутатов
Семикаракорского городского
поселения № 101от 11.11.2014

Общество с ограниченной ответственностью
«Ноучно-проектная организация
«Южный градостроительный центр»

Заказ: №71 от 06.12.13г.
Заказчик: Администрация
Семикаракорского
городского поселения,
Семикаракорского района,
Ростовской области

МАТЕРИАЛЫ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН СЕМИКАРАКОРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕМИКАРАКОРСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

пояснительная записка

Ростов-на-Дону
2013г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-проектная организация
«Южный градостроительный центр»

Арх.№_____

Договор: №71 от 06.12.13г.
Заказчик: Администрация
Семикаракорского
городского поселения
Семикаракорского района
Ростовской области

МАТЕРИАЛЫ
ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
СЕМИКАРАКОРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СЕМИКАРАКОРСКОГО РАЙОНА
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор
ООО «НПО «ЮРГЦ» Ю.Н.Трухачёв

Ростов-на-Дону
2013г

© ООО «НПО «ЮРГЦ», 2013г., www.urgc.info

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 административных границ и границ земель различных категорий, зон с особыми условиями использования территории и территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
2	Схема административных границ и границ земель различных категорий, зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия и территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	н/с		М 1:5 000	Новая редакция
3	Схема размещения объектов капитального строительства и земельных участков федерального, регионального и местного значения	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
4	Схема планируемых границ функциональных зон на расчетный срок (2018 г.)	н/с		М 1:25 000	Новая редакция
5	Схема планируемых границ функциональных зон на расчетный срок (2018 г.)	н/с		М 1:5 000	Новая редакция
6	Схема размещения объектов культурного наследия	н/с		М 1:25000	Новая редакция

7	Схема развития городского поселения (основной чертёж)	н/с		М 1:5 000	Новая редакция

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.Общая часть 6

2. Изменения границы города Семикаракорска 7

3. Изменение функционального зонирования 11

© ООО «НПО «ЮРГЦ», 2013г., www.urgc.info

Авторский коллектив:

_____ Бережная В.Н.

_____ Неляпина Н.Е.

Состав рабочей группы:

Бережная В.Н.	главный архитектор проекта
Неляпина Н.Е.	архитектор

Текстовая часть проекта выполнена В.Н. Бережной.

Графическая часть проекта выполнена архитектором Н.Е. Неляпиной.

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 Семикаракорского городского поселения Семикаракорского района Ростовской области подготовлены на основании заявлений и предложений, поступивших в Администрацию Семикаракорского городского поселения от заинтересованных лиц на основании положений ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Проект изменений подготовлен ООО «Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр» на основании:

1. Градостроительного кодекса РФ.
2. Постановления Администрации Семикаракорского городского поселения №538 от 02.12.2013 г.
3. Договора №71 от 06.12.2013г. на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план Семикаракорского городского поселения Семикаракорского 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 городского поселения.

Изменения вносятся в графическую часть утвержденного генерального плана, выполненного ООО «ДГЦ «Донской градостроительный центр» в 2011 году.

Предлагаемый проект изменений в генеральный план Семикаракорского городского поселения Семикаракорского района Ростовской области не подлежит согласованию с уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и муниципальными образованиями, имеющими смежные границы с Семикаракорским городским поселением, по причине отсутствия в своем составе предложений, подлежащих согласованию определенному ст. 25 Градостроительного кодекса РФ.

Настоящий проект изменений генерального плана подлежит согласованию с высшим исполнительным органом государственной власти Ростовской области в связи с исключением из границ города Семикаракорска земельных участков, которые относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения, и включением в границы населённого пункта участков, являющихся согласно кадастровому делению, землями сельскохозяйственного назначения и землями промышленности.

Настоящий проект изменений генерального плана подлежит согласованию с органами местного самоуправления Семикаракорского района Ростовской области в соответствии с требованиями ч.4, ст. 25 Градостроительного кодекса РФ.

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

© ООО «НПО «ЮРГЦ», 2013г., www.urgc.info

Предлагаемые изменения условно можно разделить на две группы – корректирование границы города Семикаракорска и изменение функционального назначения некоторых земельных участков на его территории.

2. Изменения границы города Семикаракорска

Настоящим проектом изменений генерального плана предлагается корректировка границ города Семикаракорска, связанная с необходимостью исключения из границы города территории коллективных садов СНТ «Пищевик», а так же включения в границы города двух участков, примыкающих к региональной автодороге «Ростов-Волгодонск».

Перечень земельных участков, которые исключаются из границ г. Семикаракорск:

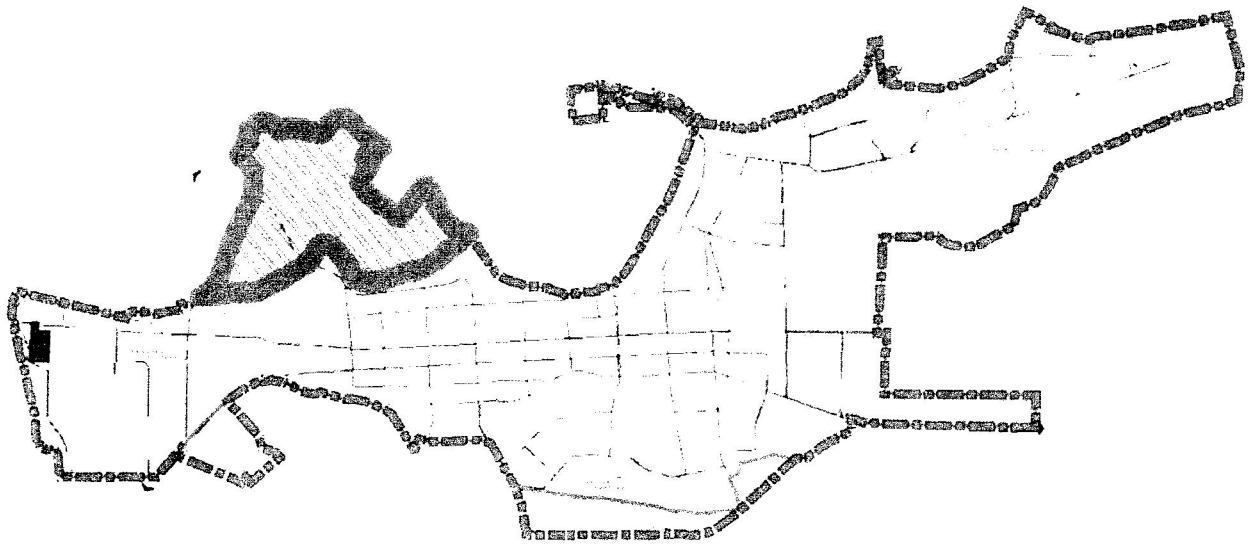
- исключение из границ населенного пункта территории в северо-западной части городского поселения, площадью 270,0 га.(рис.1).

Большая часть исключаемой территории, относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и занята дачными участками СНТ «Пищевик». Территория находится в пойме реки Дон и подвержена подтоплению. Исключению подлежит большая часть территории кадастрового квартала 61:35: 0500101 и северо-восточная часть территории кадастрового квартала 61:35: 060001[1].

Из границ г. Семикаракорска планируется исключить земельные участки:1,2 и 12 в кадастровом квартале 61:35: 0600002, примыкающие к кадастровому кварталу 61:35: 0500101 на левом берегу р. Дон. Участки :2 (площадью 2,5 га.) и :12 (площадью 1,0 га.) относятся к категории земель промышленности, предоставлены для размещения производственной базы. Земельный участок: 1, площадью 0,5 га, относится к категории земель особо охраняемых природных территорий и объектов и предоставлен для размещения гостиницы.

рис.1. Изменение границы населенного пункта в северо-западной части города.

[1] Данные о земельных участках этого раздела соответствуют данным Публичной кадастровой карты Росреестра по состоянию на 02.04.2014 года.



Перечень земельных участков, которые включаются в границы г. Семикаракорск:

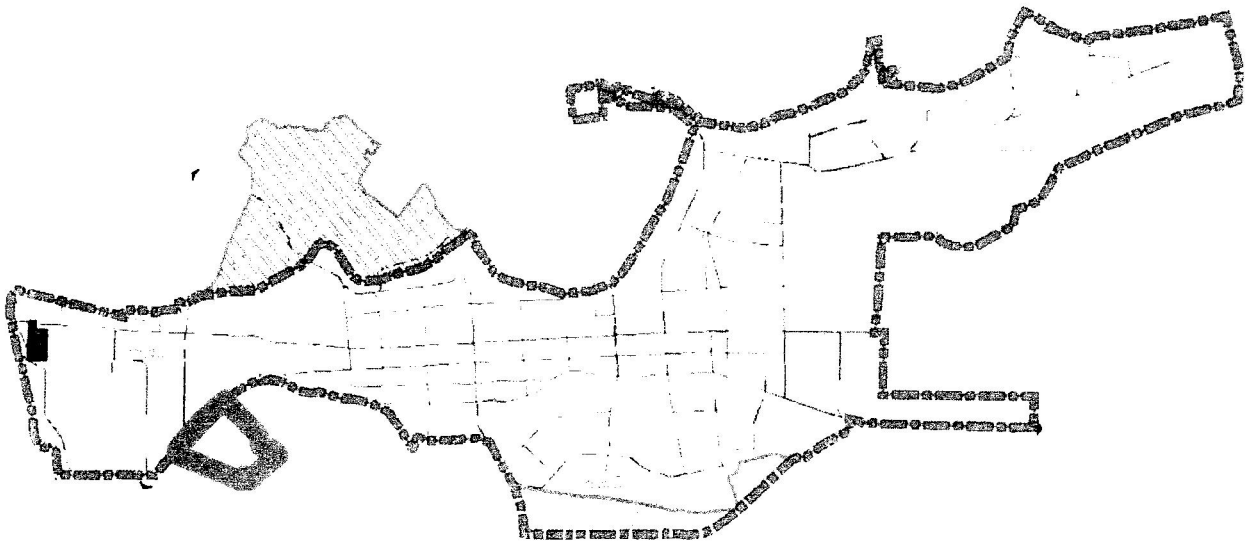
- включение в границы населенного пункта земельных участков земель сельскохозяйственного назначения и земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения. (общей площадью 48,0 га) в юго-западной части города (рис.2).

Проектом изменений генерального плана планируется включить часть территории кадастрового квартала 61:35: 0500201, расположенную севернее отвода региональной дороги (з/у 61:35: 0000000: 8881) и северо-западнее з/у 61:35: 0500201:24, а так же часть кадастрового квартала 61:35: 0600012, примыкающую к кварталу 61:35: 0500201 и ограниченную з/у 61:35: 0600012: 210.

Данная территория предлагается для включения в границы города земельных участков, на которых расположены производственные объекты и объекты аргопромышленного комплекса (з/у 61:35:0600012:247; 61:35:0600012:28, 61:35:0600012:27; 61:35:0600012:145; 61:35:0600012:16 и др.), объекты органов по обеспечению законности, прав, общественного порядка (з/у 61:35:0500201:23), административные здания (61:35:0600012:248), СТО (61:35:0600012:130) тренировочный автодром 61:35: 0500201:14 и т.д.

Территория пастбищ (з/у 61:35: 0500201:1; 61:35: 0500201:2; 61:35: 0500201:8; 61:35: 0500201:9; 61:35: 0500201:27) планируется для размещения производственных инвестиционных площадок и объектов придорожного сервиса.

рис.2. Изменение границы населенного пункта в юго-западной части города.



- Проектом внесения изменений генерального плана планируется включение в границы населенного пункта территории в южной части города (общей площадью 92,0 га), являющейся частью кадастрового квартала 61:35: 0600012, до границы полосы отвода региональной автодороги с целью развития жилой застройки микрорайона «Первомайский» и упорядочения территории города (рис.3)..

В настоящее время Семикаракорск не имеет резервов для строительства муниципального жилья. Территория, планируемая действующим генеральным планом для размещения перспективной жилой застройки (за расчётный срок реализации генерального плана), находится в частной собственности.

Территорию в южной части микрорайона «Первомайский» предлагается использовать для размещения малоэтажной усадебной застройки, в том числе для предоставления многодетным семьям, гражданам, на которых распространяются меры социальной поддержки в соответствии с Федеральным законом «О ветеранах», относящихся к категориям ветеранов ВОВ, ветеранов боевых действий, ветеранов военной службы, ветеранов государственной службы и ветеранов труда, а также членов семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников ВОВ и ветеранов боевых действий и иным категориям граждан, имеющим установленные законодательством льготы в предоставлении земельных участков для жилищного строительства

Планируемая жилая застройка занимает часть кадастрового квартала 61:35:0600012, в том числе земельные участки 61:35:0600012:183 и 61:35:0600012:184, категория которых не установлена. Планируемая площадь жилой застройки – 60,0 га.

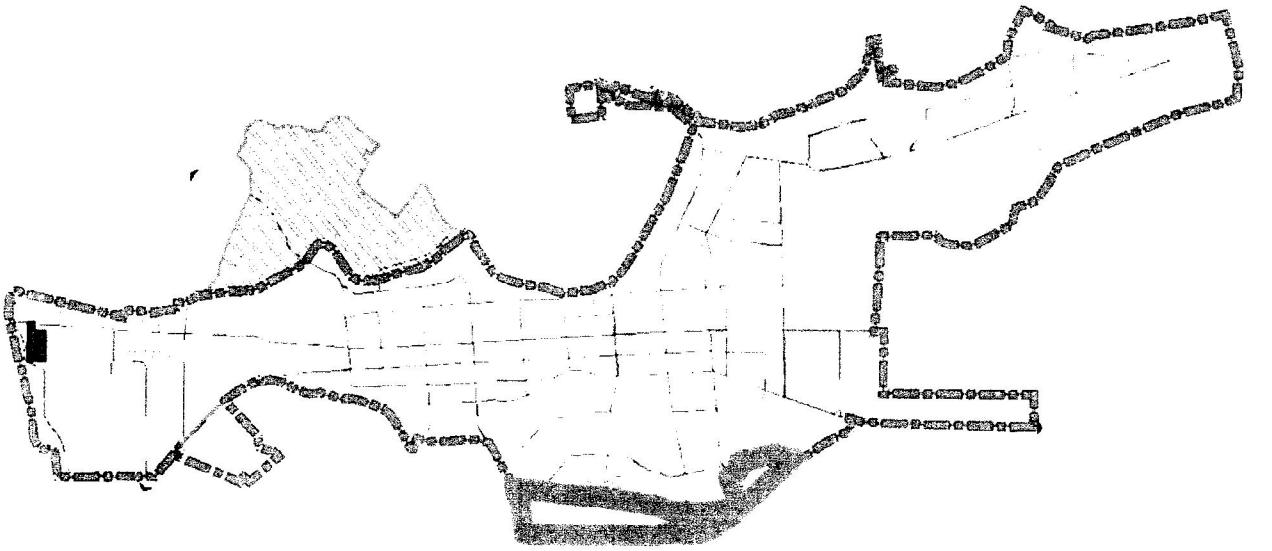
В границы города предлагается включить з/у 61:35:0600012:180, площадью 1,66 га для размещения рынка.

Так же планируется включить группу земельных участков в кадастровом квартале 61:35:0600012 (номера:346;37;36;33;141;344), выделенных для размещения объектов сельскохозяйственного производства (зернохранилища), общей площадью 3,36 га.

Кроме того, проектная граница Семикаракорска, установленная действующим генеральным планом пересекает земельные участки 61:35:0600012:183, 61:35:0600012:184, 61:35:0600012:149 и 61:35:0600012:117, и поэтому целесообразно включить эти з/у в границы населённого пункта целиком.

Участки 61:35:0600012:149 и 61:35:0600012:117 являются землями сельхозназначения и планируются для сельхозиспользования.

рис.3. Изменение границы населенного пункта в южной части города.



Пашни и иные ценные сельскохозяйственные земли в границы населённого пункта не включаются

Площадь населённого пункта уменьшится по сравнению с данными действующего генерального плана на 130 га и составит 2737,0 га. Сравнение показателей баланса территорий приведено ниже в таблице 1.

Табл.1. Баланс территорий

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Площадь утвержденный ГП	%	Площадь внесение изменений	%
1	Площадь городского поселения	га	10865	100	10865	100
2	Земли водного фонда	га	391,2	3,6	391,2	3,6
3	Земли лесного фонда (в т.ч. земли особо охраняемых территорий)	га	1228,5	11,3	1228,5	11,3
4	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,	га	77,1	0,7	67,2	0,6

№ п.п.	Наименование	Ед. изм.	Площадь утвержденный ГП	%	Площадь внесение изменений	%
	телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения					
5	Земли сельскохозяйственного назначения	га	6301,2	58,0	6441,1	59,3
6	Земли населенных пунктов	га	2867,0	26,4	2737,0	25,2

3. Изменение функционального зонирования

Вторая группа изменений в проект генерального плана содержит в своем составе предложения по изменению функциональных зон (отображено в графической части проекта).

В связи с развитием города потребовалось изменение функционального назначения следующих земельных участков:

1. Земельный участок с кадастровым номером 61:35:0600012:215 из зоны зеленых насаждений общего пользования перевести в зону жилой застройки;
2. Земельных участков по адресу ул.Набережная, 68-а с кадастровыми номерами 61:35:0110114:23, 61:35:0110114:83 из коммунально-складской зоны и зоны зеленых насаждений в зону жилой застройки;
3. Земельных участков с кадастровыми номерами 61:35:600012:325, 61:35:600012:166, 61:35:600012:324 из зоны сельскохозяйственного использования в зону жилой застройки, 61:35:600012:278 из земель сельскохозяйственного использования в зоны жилой и многофункциональной застройки;
4. Земельного участка с кадастровым номером 61:35:600012:180 из зоны сельскохозяйственного использования в зону коммерческих и торговых объектов;
5. Земельных участков с кадастровыми номерами 61:35:600012:323, 61:35:600012:212, 61:35:600012:217 из зоны сельскохозяйственного использования в зону жилой застройки;
6. Земельного участка с кадастровым номером 61:35:600011:366 из зоны зеленых насаждений общего пользования перевести в зону жилой застройки;
7. Земельный участок по 6-ому переулку в улицах Авилова, Горького из зоны зеленых насаждений общего пользования в зону жилой застройки.

© ООО «НПО «ЮРГЦ», 2013г., www.urgc.info

8. Земельные участки с кадастровыми номерами 61:35:0110175:98, 61:35:0110175:20, 61:35:0110175:25, 61:35:0110175:28, 61:35:0110175:22, 61:35:0110175:18 и часть участка 61:35:0600012:278 перевести из зоны зеленых насаждений общего пользования в зону общественных центров;
9. Земельные участки с кадастровыми номерами 61:35:0110105:37, 61:35:0110174:40, 61:35:0110174:5, 61:35:0110174:128 из зоны коммунальных объектов перевести в зону общественных центров;
10. Земельные участки с кадастровыми номерами 61:35:0110144:6, 61:35:0110144:35, 61:35:0110144:16, 61:35:0110144:9, 61:35:0110144:93, 61:35:0110144:51 перевести из зоны режимных объектов в зону общественных центров.
11. Земельный участок расположенный севернее улицы Нижнедонская и восточнее улицы А.А. Аракашцева из зоны зеленых насаждений общего пользования в зону промышленных объектов и участков.

Проектное функциональное зонирование территории города представлено на чертеже «Схема функционального зонирования на расчётный срок» М 1:5 000.

Проектное соотношение площадей зон различного функционального назначения в границах города Семикаракорска приведено в таблице 2.

Табл.2.Распределение функциональных зон города по площади.

Функциональные зоны	Площадь, га утвержденный ГП[2]	Площадь, %	Площадь, га внесение изменений	Площадь, %
Зона индивидуальной жилой застройки	850.6	29,7%	973,8	35.6%
Зона малоэтажной высокоплотной жилой застройки	54.9	1,9%	54.9	2.0%
Зона среднеэтажной жилой застройки (от 3 до 5 эт.)	37.1	1,5%	37.1	1.4%
Зона коллективных садов	140.4	4,9%	-	-
Зона общественных центров	19.1	0,7%	30.7	1.1%
Зона торговых и коммерческих объектов	29,6	1.0%	41.7	1.5%
Зона объектов здравоохранения, соц.обеспечения и интернатов	9,4	0.3%	9.4	0.3%
Зона сельхозугодий и объектов сельхозиспользования	592.2	20.7%	363,6	13.3%
Зона сельскохозяйственных предприятий	3.7	0,1%	6.0	0.2%
Зона спортивных сооружений	4,3	0,2%	4.3	0.2%
Зона объектов образования	25.0	0,9%	27.0	1.0%
Зона коммунальных объектов	159,9	5,6%	156,0	5.7%
Зона промышленных объектов	92,8	3,2%	113,4	4.1%
Зона кладбищ	18,7	0.7%	20.6	0.8%
Зона культовых сооружений	3,1	0,1%	3,1	0.1%
Зона зеленых насаждений общего пользования и специального назначения	222.0	7,7%	188.1	6.9%

[2] Площади функциональных зон определены по обмеру чертежа «Схема *планируемых границ функциональных зон на расчетный срок (2018 г.)» утверждённого генерального плана Семикаракорского городского поселения.*

Функциональные зоны	Площадь, га утвержденны ГП[2]	Пл[illegible]	[illegible]щадь, %
Зона пляжей и набережных	5[illegible]0	[illegible]	[illegible],2%
Зона улично-дорожной сети	50[illegible],5	[illegible]	[illegible]
Зона промышленности на перспективу	-	[illegible]	[illegible]
Зона индивидуального жилищного строительства на перспективу	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Прочие зоны	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Всего:	28[illegible]	[illegible]	[illegible]

В связи со значительным увеличением территор[illegible] «Первомайский» проектом изменений генеральн[illegible] микрорайонного общественного центра. [illegible] функциональных зон:

- общественных центров, площадью 2,4 га
- зоны школ и детских садов, площадью 2,3 га.