**Основные положения о территориальном планировании**

**Грушевского сельского поселения Аксайского района**

**Ростовской области.**

**1. Цели и задачи территориального планирования.**

Генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области был разработан на основании распоряжения Главы Администрации Аксайского района от 29.05.2007 года № 65 «О подготовке проекта генерального плана Грушевского сельского поселения Аксайского района» и в соответствии с муниципальным контрактом № 48 от 01.08.2007 года.

Ранее в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области были внесены изменения в связи с решением о размещении Аэропортового комплекса «Южный» (Распоряжение Администрации Ростовской области от 08.04.2011 № 109-дсп «О некоторых вопросах, связанных с Размещением аэропортового комплекса «Южный», письмо Министерства территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области № 9.3/911 от 01.09.2011).

***Проект внесения изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области выполнен на основании Постановления Администрации Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области от 19.09.2012 № 260 «О подготовке проекта по внесению изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района на 2008-2030 гг.» в соответствии с договором № 541, заключённым с ООО «МегаСервис».***

В генеральный план определены границы возможного размещения участка Аэропортового комплекса «Южный», учтены решения по размещению на границе с территорией поселения линейных объектов общефедерального значения - скоростной железнодорожной магистрали «Москва-Сочи» и нового отрезка автомагистрали М-4 «Дон». При проведении предварительного согласования основных проектных решений с Министерством территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области перспективный градостроительный каркас поселения увязан с разрабатываемой схемой генерального плана «Большого Ростова».

***Данным проектом внесения изменений в генеральный план учтена заявка ООО «МегаСервис» и ООО «СпецСтройСервис» в части включения в границу станицы Грушевской одного земельного участка для развития жилой зоны и включения ряда земельных участков в границы зон транспорта.***

***Здесь и далее изменения в тексте пояснительной записки к Проекту внесения изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения и его корректировке выделены курсивом.***

***Целью разработки Проекта внесения изменений в генеральный план Грушевского сельского поселения Аксайского района Ростовской области и его корректировки – как документа территориального планирования является уточнение назначения территорий и их границ, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учёта интересов граждан и их объединений.***

Градостроительная деятельность в соответствии с генеральным планом обеспечит безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека, ограничит негативное воздействие хозяйственной и другой деятельности на окружающую среду и обеспечит охрану и рациональное использование природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

В соответствии с градостроительным Кодексом Российской Федерации Генеральный план определяет стратегию функционально-пространственного развития территорий сельского поселения и устанавливает перечень основных мероприятий по формированию благоприятной среды жизнедеятельности.

Исходя из этого, основными задачами, решаемыми при разработке Генерального плана Грушевского сельского поселения являются следующие:

·         анализ внешних и внутренних факторов и предпосылок социально-экономического и пространственного развития сельского поселения;

·         ориентации на внутренние ресурсы, а также на современный природный, экономический и социальный потенциалы;

·         формирование социальной и транспортной инфраструктуры поселения, обеспечивающей максимум удобств для проживания и трудовой деятельности населения;

·         повышение устойчивости природно-экологического каркаса.

Разработка генерального плана Грушевского сельского поселения была начата проектным институтом «Севкавнипиагропром» (г. Ростов-на-Дону) в 2007 году. Первичным этапом для разработчиков градостроительной документации был анализ существующего положения, с учётом всех планировочных ограничений, определение отличительных особенностей всех населённых пунктов – ст. Грушевской, х. Камышеваха, х. Горизонт, х. Валовый, х. Обухов, х. Веселый, уникальности мест их расположения, оценка их потенциальных возможностей для развития, выявление направлений и территорий развития различных функциональных зон населённых пунктов – селитебных, промышленных, рекреационных, расчётов перспективной численности населения и объёмов строительства, реконструкции. Определялись пути совершенствования транспортной и инженерно-технической инфраструктур поселения, возможности улучшения экологического состояния, а также первоочередные мероприятия реализации основных положений генерального плана.

***Проект внесения изменений генерального плана Грушевского сельского поселения Аксайского района содержит следующие положения, которые решают цели и задачи территориального планирования:***

·         установлены зоны различного функционального назначения и ограничения на их использование;

·         даны предложения:

- по установлению границ сельского поселения;

- по предельным размерам земельных участков для индивидуального жилищного строительства;

- по установлению границ объектов градостроительной деятельности особого регулирования;

- по выделению территорий резерва для развития поселения;

·         приняты решения по совершенствованию и развитию планировочной структуры;

·         установлены:

-          параметры развития и модернизации инженерной, транспортной, производственной, социальной инфраструктуры во взаимосвязи с развитием региональной и межселенной инфраструктур, включая территорию возможного размещения аэропортового комплекса «Южный»;

-          границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий;

Разработка генерального плана Грушевского сельского поселения велась в увязке с перспективным развитием Ростовской агломерации, территории Аксайского района, проектирование которых осуществлялось Санкт-Петербургским НИПИУрбанистики.

**2. Перечень мероприятий по территориальному планированию,**

**последовательность их выполнения.**

Корректировкой генерального плана определены приоритетные направления развития сельского поселения с расчётным сроком реализации – 20 лет (с градостроительным прогнозом – 30-40 лет) и выявлены первоочередные мероприятия в течение 5-7 лет.

Территория сельского поселения сохраняется в прежних границах – 14 672 га.

Поскольку Грушевское сельское поселение своей территорией завершает северную оконечность Аксайского района, это наложило отпечаток на формирование перспективной планировочной структуры сельского поселения, увязанной со структурой всего Аксайского района.

С одной стороны, это определяет интенсивное развитие транспортной и инженерно-технической инфраструктур, с другой – корректирует площадки нового строительства.

Федеральной правительственной программой в рамках подготовки проведения Олимпиады – 2014 в г. Сочи намечена прокладка линии скоростной железной дороги «Москва – Адлер», предварительная трассировка которой намечена, в том числе, и через территорию Грушевского сельского поселения, параллельно автомагистрали М-4 «Дон».

Кроме этого, предусматривается реконструкция автомагистрали М-4 «Дон» с увеличением количества полос движения и размещения транспортных развязок в двух уровнях – севернее х. Веселый, в районе существующей АЗС, а также – южнее ст. Грушевской.

Приоритетной частью территорий перспективного развития сельского поселения принята прилегающая с запада к автомобильной магистрали федерального значения М-4 «Дон» территория возможного размещения аэропортового комплекса «Южный», расположенная в 3 км к северу от ст. Грушевской, на землях сельскохозяйственного назначения (Распоряжение Администрации Ростовской области от 08.04.2011 № 109-дсп «О некоторых вопросах, связанных с размещением аэропортового комплекса «Южный» (г. Ростов-на-Дону)».

Главными составляющими предполагаемого к размещению аэропортового комплекса будут являться следующие:

- аэродромный комплекс;

- аэровокзальный комплекс;

- авиационный грузовой комплекс;

- авиационно-технический комплекс;

- топливо-заправочный комплекс;

- комплекс объектов управления воздушным движением, радионавигации, средств посадки, метеообеспечения и светосигнального оборудования;

- комплекс бизнес-авиации;

- энергетический комплекс;

- комплекс вспомогательных зданий и сооружений.

Площадь землеотвода под аэропортовый комплекс, включая резервную территорию составит до 1070 га. При формировании аэропортового комплекса потребуется строительство подъездного железнодорожного пути с устройством железнодорожного переезда и подъездной автомобильной дороги I категории от магистрали М-4 «Дон» с устройством там транспортной развязки в двух уровнях.

Участок, предусмотренный под возможное размещение аэропортового комплекса «Южный» отвечает градостроительным, планировочным, экономическим и экологическим критериям.

В связи с этим, на свободных от застройки территориях предусмотрено развитие селитебных и производственных зон населённых пунктов, размещение новых инвестиционных площадок, расширяющих границы ст. Грушевской и других населенных пунктов. ***Проектом внесения изменений в генеральный план предусмотрено дополнительно включить в границу станицы Грушевской для развития жилой зоны земельный участок площадью 4,9999 га, а также территорию восьми земельных участков общей площадью 13,4984 га, расположенных вдоль полосы отвода федеральной автомобильной дороги М-4 «Дон» определить под развитие объектов дорожного сервиса.***

Разработанное в составе генерального плана сельского поселения зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает историко-культурную и градостроительную специфику поселения, сложившиеся особенности использования земель поселения, инвестиционные предложения и характер собственности участков, а также данные земельного кадастра. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного Кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

В состав ограничений на использование территории, как для существующих градостроительных элементов, так и для проектируемых, входят: санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных и складских предприятий, охранные полосы магистральных инженерных сетей (газопроводов, ЛЭП, водоводов и др.); зоны санитарной охраны; особо охраняемые природные территории, зоны охраны памятников истории и культуры; водоохранные зоны и прибрежные полосы рек, прудов и каналов; месторождения полезных ископаемых; придорожные полосы автомагистралей, а также зоны обеспечения безопасности полетов авиалайнеров в районе размещения аэропортового комплекса «Южный».

Согласно генеральному плану все населённые пункты поселения получают территориальное и экономическое развитие.

Значительное развитие получит ст. Грушевская, с которой структурно увязывается х. Камышеваха. Схемой генерального плана населённого пункта предложено значительное территориальное расширение его селитебной, производственной и рекреационной зон. Определяющими направлениями будут южное – к автомагистрали М-4 «Дон» и юго-восточное – до г. Новочеркасска.

Ранее внесением изменений в генеральный план предусмотрено дополнительно включение земельных участков в жилую зону для развития малоэтажной и индивидуальной жилой застройки усадебного типа в юго-восточной части ст. Грушевская. Это участки со следующими кадастровыми номерами:

- 61:02:0600002:785 (предыдущий кадастровый номер – 61:02:0600002:352, (площадью 432660,00 кв.м);

- 61:02:0600002:786 (предыдущий кадастровый номер – 61:02:0600002:354, площадью 196177,00 кв.м);

- 61:02:0600002:160 (площадью 3,14 кв.м);

- 61:02:0600002:118 (площадью 11,00 кв.м);

- 61:02:0600002:161 (площадью 3,15 кв.м);

- 61:02:0600002:162 (площадью 3,14 кв.м);

- 61:02:0600002:159 (площадью 3,14 кв.м);

- 61:02:0600002:158 (площадью 3,14 кв.м);

Участок с кадастровым номером 61:02:0600002:647, предварительно заявленный к включению в границы ст. Грушевской, по результатам публичных слушаний, исключен.

***Внесением изменений в генеральный план поселения предусмотрено развитие жилой зоны ст. Грушевская зон на дополнительно включаемом земельном участке с кадастровым номером - 61:02:0600002:647 (площадью – 49999,0 кв. м) в юго-восточной части станицы.***

Новые жилые территории предлагаются к комплексному развитию, т.е. наряду со строительством малоэтажной усадебной жилой застройки одновременное строительство объектов культурно-бытового обслуживания – детских садов, школы, торговых комплексов и т.п.

Перспективные жилые территории предназначаются для выделения участков строительства, как для индивидуальных застройщиков, так и для организаций девелоперского типа.

Балки, разделяющие населённые пункты включаются в общую границу и предлагаются к благоустройству.

В этой зоне населённого пункта предложено активное развитие рекреационной зоны, которые также формируются в центрально-южной части и в восточной части станицы. Здесь намечено массивное озеленение территории с организацией спортивных зон, зон тихого отдыха с детскими площадками и т.п.

Сложившаяся застройка ст. Грушевской подлежит реконструкции с упорядочением участков производственного назначения, расположенных в южной части станицы, границами кварталов жилой застройки, территорией общественных зданий и улично-дорожной сети.

Ранее внесением изменений в генеральный план предусмотрено дополнительно включение земельных участков сельскохозяйственного назначения в состав земель населенных пунктов для развития производственных зон. Это участки со следующими кадастровыми номерами:

- 61:02:0600002:672 (площадью 10000,00 кв.м) – для развития предприятий дорожного сервиса;

- 61:02:0600002:658 (площадью 6600,00 кв.м) – для развития предприятий дорожного сервиса;

- 61:02:0600002:489 (площадью 152423,00 кв.м) – для размещения промышленных предприятий санитарной классификацией V;

- неотмежеванный участок в кадастровом квартале 61:02:0600002, граничащий с севера с земельным участком 61:02:00301150:1, с юга и востока с земельным участком 61:02:0600002:489 (площадью 260900 кв.м) – для размещения санитарно-защитного озеленения между производственными предприятиями.

Участки с кадастровыми номерами 61:02:0600002:647 и 61:02:0600002:740, предполагаемые для размещения предприятий дорожного сервиса, по результатам публичных слушаний исключены из границ населенного пункта.

Общая площадь дополнительно включаемых в границу ст. Грушевская участков для развития производственных и транспортных структур составит 42,9923 га.

Таким образом, общая площадь переводимых земель из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли населенных пунктов» составит 105,8787 га.

Развитие производственной зоны с размещением новых предприятий предлагается на сложившихся территориях, с их реконструкцией в заречной зоне в х. Камышеваха и южнее перспективной жилой застройки станицы, в районе МТФ вплоть до автомагистрали М-4 «Дон».

На расчётный срок предполагается увеличение территории ст. Грушевской до ***1242,8999 га (существующее положение – 1237,9 га)***. Численность населения на перспективу составит – 7 500 чел. (сейчас проживают 4000 чел.).

В перспективе административный центр Грушевского сельского поселения «сольётся» с х. Камышеваха, который предложено развивать в северо-восточном направлении с увеличением общей его территории до 164,8 га, в т. ч. жилой территории –до 57,6 га.. Численность населения на перспективу составит 1870 чел. (сейчас – 326 чел.). Значительный рост территории объясняется размещением перспективных инвестиционных площадок.

Значительное развитие предполагается х. Веселый, который будет включать территории севернее и западнее существующей селитебной зоны.

Новые жилые массивы усадебной застройки будут формироваться поочередно. Внутри жилой застройки выделены участки строительства объектов культурно-бытового обслуживания 1-ой ступени – детского сада, школы, магазина и т.п. Кроме этого, определены территории развития населённого пункта на дальнюю перспективу. Эти территории в последующем приблизят х. Веселый к ст. Грушевской.

В сложившейся жилой среде предложено упорядочение уличной структуры, а также реализация ранее принятых решений.

Рекреационная зона со спортивными площадками намечена к развитию в восточной части населённого пункта, в развитие сложившейся прибрежной «зелёной» зоны.

На санитарном защитном расстоянии от жилой застройки в западной части населённого пункта решено разместить производственные предприятия сельскохозяйственного назначения – перерабатывающие предприятия, складское хозяйство,.

Увеличение площади территории х. Веселый предполагается до 184,0 га, в т.ч. площади жилой застройки – на 481,7 га.

Численность населения на перспективу составит 1600 чел. (сейчас проживает 2904чел.).

Посёлок Валовый также намечен к реконструкции, и в первую очередь это связано с решением о сохранении всех малых населенных пунктов. Селитебная зона получит своё расширение в северо-западную сторону, где разместятся новые кварталы усадебной жилой застройки. Проектом предлагается строительство общественного центра первичного обслуживания.

В целом населённый пункт сохранит свою компактность.

Общая площадь, занимаемая п. Валовый на перспективу составит 42,8 га, в т.ч. увеличится площадь жилищного строительства на 14,6 га.

Численность населения составит 470 чел. (в настоящее время проживают 131 чел.)

Небольшие по площади новые площадки строительства предусмотрены как перспективные для х. Горизонт и для х. Обухов. Хутор Горизонт предложено развивать в северном направлении со строительством общественного мини-центра.

Общая территория на перспективу составит 21,0 га, а численность населения составит– 260 чел.

В хуторе Обухов принято направление территориального развития в юго-западном направлении, также со строительством общественного миницентра.

Общая территория его составит 18,9 га, численность населения – 130 чел.

В хуторе намечена реконструкция сложившейся планировочной структуры.

Общая численность населения по Грушевскому сельскому поселению на перспективу составит 7500 чел.

Значительная реконструкция ожидает транспортную сеть. В рамках Федеральных целевых программ «Модернизация транспортной системы России», «Юг России», региональных транспортных программ предусматривается модернизация участков магистрали М-4 «Дон» с доведением параметров до нормативов технической категории Iб (согласно «Территориальной комплексной схеме градостроительного планирования развития территории Ростовской области» (ФГУП РосНИПИУрбанистики, г. Санкт-Петербург, 2005 г.); «Схеме территориального планирования Юго-Западного района Ростовской области (Ростовской агломерации). Аксайский район» (ФГУП РосНИПИУрбанистики, г. Санкт-Петербург, 2007 г.).

Проектом предложено упорядочение существующей транспортной сети, с исключением движения грузового автотранспорта по территории населённых пунктов, для чего намечено строительство новых дорог, которые свяжут перспективные участки производственных предприятий с внешней транспортной сетью – автомагистралью «Москва – Новороссийск», а также транзитной автодорогой областного значения Родионово-Несветайская – Новочеркасск, а также и населённые пункты поселения между собой.

***Внесением изменений в генеральный план поселения предусмотрено развитие дополнительно включаемых земельных участков общей площадью 13,4984 га, расположенных юго-восточнее станицы, со следующими кадастровыми номерами:***

***- 61:02:0600002:657 (площадь – 2000,0 кв. м);***

***- 61:02:0600002:659 (площадь – 9000,0 кв. м);***

***- 61:02:0600002:660 (площадь – 24999,0 кв. м);***

***- 61:02:0600002:661 (площадь – 16826,0 кв. м);***

***- 61:02:0600002:662 (площадь – 7694,0 кв. м);***

***- 61:02:0600002:664 (площадь – 21000,0 кв. м);***

***- 61:02:0600002:672 (площадь – 10000,0 кв. м);***

***- 61:02:0600002:740 (площадь – 43465,0 кв. м) в зону транспортной инфраструктуры, для размещение инвестиционных площадок для предприятий дорожного сервиса, прилегающих с юга к автомобильной магистрали федерального значения М-4 «Дон.***

В связи со значительным ростом территории населённых пунктов увеличатся и расходные показатели по всем инженерным системам. При этом предложены дополнительные источники по водоснабжению, электро- и газоснабжению, а также точки подключения сетей водоотведения и места размещения очистных сооружений.

Поселковая сеть водоснабжения получит дополнительный источник – это «перераспределённые» воды северных запасов Ростовской области, которые областной программой предусмотрено направить водоводом в южные районы области, объединив новые водопроводные сети с проектируемым водозабором в п. Дугино Азовского района и таким образом закольцевать всю систему.

Хозяйственно-бытовые стоки полностью канализуемой жилой и производственной застройки предполагается направить на новые очистные сооружения, размещаемые на санитарно-защитном расстоянии от населённых пунктов.

Будут обеспечены и необходимые дополнительные электрические нагрузки.

Развитие сельского поселения предусматривается поэтапным, по мере формирования бюджетных, инвестиционных и частных средств и подготовки соответствующих площадок строительства и в будущем населённые пункты Грушевского сельского поселения приобретут современный благоустроенный вид.