

«ГЕО-метрия»

**ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Ростов-на-Дону

2022 г.

«ГЕО-метрия»

№ 33/08/22

**ПРОЕКТ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН  
АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
АКСАЙСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Главный архитектор

В.А.Воробьева

г. Ростов-на-Дону

2022 г

### **Состав авторского коллектива**

|                                     |   |                |
|-------------------------------------|---|----------------|
| Главный архитектор проекта          | - | Воробьева В.А. |
| Начальник градостроительного отдела | - | Воробьева В.А. |
| Заведующая группой                  | - | Савинкова О.И. |

## СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ

| Наименование   |  | гриф | инв.№  | Примечание       |                      |
|--|--|------|--------|------------------|----------------------|
| Пояснительная записка  |  |      |        | Сшив формата А 4 |                      |
| Положения о территориальном планировании (сведения о видах, наименовании, назначении и расположении ОМЗ, параметры функциональных зон) |  | н/с  |        | Сшив формата А 4 |                      |
| <b><u>Проект изменений генерального плана в графической форме:</u></b>   |  |      |        |                  |                      |
| № п/п  | Наименование   | гриф | ИНВ. № | Масштаб          | Примечание           |
| 1  | Карта границ населенного пункта                          | н/с  |        | М 1:10 000       | новая редакция карты |
| 2  | Карта функциональных зон                                 | н/с  |        | М 1:10 000       | новая редакция карты |
| 3  | Карта планируемого размещения объектов местного значения | н/с  |        | М 1:10 000       | новая редакция карты |
| <b><u>Материалы по обоснованию</u></b>   |  |      |        |                  |                      |
| 4  | Карта зон с особыми условиями использования территорий   | н/с  |        | М 1:10 000       | новая редакция карты |

## ВВЕДЕНИЕ

Настоящие изменения в действующий генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области подготовлены на основании договора № 33/08/22 от 15.08.2022г. согласно ч.17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

### **Проект изменений подготовлен «ГЕО-метрия» на основании:**

1. Градостроительного кодекса РФ.

2. Постановление Администрации Аксайского городского поселения от 08.08.2022 № 668 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского 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:**

- Установление границ и параметров функциональных зон проектируемой территории.

### **Задачи подготовки проекта внесения изменений:**

- Реализация полномочий органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности.
- Создание условий для развития объектов малого предпринимательства и объектов для осуществления производственной деятельности на территории городского поселения.
- Создание условий для социально-экономического развития территории городского поселения.

Изменения вносятся в графическую часть утвержденного генерального плана, Аксайского городского Аксайского района Ростовской области, выполненного ООО «Севкавнипагропром» в 2009 году, утвержденный Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 11 февраля 2009 года № 38 «Об утверждении Генерального плана Аксайского городского поселения Аксайского

района Ростовской области, с учетом последующих изменений, принятых в установленном порядке.

**Настоящие изменения в действующий генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района содержат в своем составе:**

- Внесение изменений для земельных участков, планируемых к изменению функциональной зоны в границах населенных пунктов:

1. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:1193, 61:02:0600010:2238, 61:02:0600010:2495, 61:02:0600010:2496, 61:02:0600010:2497, 61:02:0600010:2499, 61:02:0600010:2866, 61:02:0600010:2867, 61:02:0600010:2868, 61:02:0600010:2869, 61:02:0600010:2870, 61:02:0600010:2871, 61:02:0600010:2872, расположенных по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, в границах плана АО "Аксайское" поле №18, общей площадью 43,63 га с «зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)» на «зона смешанной и общественно-деловой застройки»;
2. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120101:26531, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, площадью 1,00 га с «производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур» на «многофункциональная общественно-деловая зона»;
3. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:21599, 61:02:0600010:21600, 61:02:0600010:21601, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский р-н, г Аксай, участок под лесополосой вдоль прк-та Ленина, между ул. Объездной и ул. Авиаторов, общей площадью 1,15 га с «многофункциональная общественно-деловая зона» на «зона смешанной и общественно-деловой застройки»;
4. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:1007, расположенного по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, АОЗТ "Янтарное", поле № 44 - 3,4 га, площадью 3,40 га с «зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» на «зона застройки индивидуальными жилыми домами»;
5. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай

- для земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:7963, 61:02:0600010:7961, 61:02:0600010:7959, 61:02:0600010:7957, 61:02:0600010:7955, 61:02:0600010:7953, 61:02:0600010:7951, 61:02:0600010:19613, 61:02:0600010:14505, 61:02:0600010:10098, 61:02:0600010:10099, 61:02:0600010:10100, 61:02:0600010:10101, 61:02:0600010:10102, 61:02:0600010:10103, 61:02:0600010:10104, 61:02:0600010:10105, 61:02:0600010:10106, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Андрея Дубикова, общей площадью 1,08 га с «зона застройки индивидуальными жилыми домами» на «многофункциональная общественно-деловая зона».
6. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:7893, расположенного по адресу: Россия, Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Обьездная, 9, площадью 0,40 га с «зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)» на «зоны рекреационного назначения»;
7. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17215, 61:02:0600010:17214, 61:02:0600010:17216, 61:02:0600010:17217, 61:02:0600010:17235, 61:02:0600010:17234, 61:02:0600010:17233, 61:02:0600010:17232, 61:02:0600010:17231, 61:02:0600010:21620, 61:02:0600010:21628, 61:02:0600010:21619, 61:02:0600010:21618, 61:02:0600010:21629, 61:02:0600010:21616, 61:02:0600010:21617, 61:02:0600010:21622, 61:02:0600010:21623, 61:02:0600010:21624, 61:02:0600010:21625, 61:02:0600010:21626, 61:02:0600010:21627, 61:02:0600010:21615, а также для частей земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:21782, 61:02:0600010:17208, 61:02:0600010:17213, 61:02:0600010:17212, 61:02:0600010:17211, 61:02:0600010:17218, 61:02:0600010:17219, 61:02:0600010:17220, 61:02:0600010:17230, 61:02:0600010:17229, 61:02:0600010:17228, 61:02:0600010:17227, 61:02:0600010:17237, 61:02:0600010:17236, 61:02:0600010:23196, 61:02:0600010:23195, 61:02:0600010:23194, 61:02:0600010:22080, общей площадью 2,02 га с «зона смешанной и общественно-деловой застройки» на «зона застройки индивидуальными жилыми домами».
8. Изменение функциональной зоны в границах населенного пункта г.Аксай для частей земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0600010:17202, 61:02:0600010:21660, общей площадью 0,06 га с «зона застройки индивидуальными жилыми домами» на «зона смешанной

и общественно-деловой застройки».

- Внесение изменения в части приведения границ муниципального образования «Аксайское городское поселение» в соответствии с Областным законом Ростовской области от 16.08.2021 № 536-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Аксайский район» и муниципальных образований в его составе».
- Внесение изменения в части изменения категории для части автомобильной дороги «Магистральная дорога регулируемого движения» на категорию «Улицы и дороги местного значения», находящейся по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район, город Аксай, пр-кт Аксайский, 21.
- Внесение изменения в части приведения Генерального плана Аксайского городского поселения в соответствии с Градостроительной концепцией развития «Большого Ростова» в рамках формирования основных направлений транспортно-коммуникационного каркаса, согласно письму Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области № 26/1666 от 24.02.2021г.

Предлагаемые настоящим проектом изменения генерального плана будут способствовать повышению доступности жилья и качества жилой среды посредством создания условий по развитию территорий для жилищного строительства. В активный хозяйственный оборот будут включены дополнительные земельные участки для жилищного строительства.

Дальнейшее хозяйственное освоение и застройка земельных участков осуществляется с учетом имеющихся ограничений (зон с особыми условиями использования территорий), распространяющих свое действие на их территорию, на основе проекта (проектов) планировки территории, выполняемых в установленном действующим законодательством порядке, с обязательным учетом утвержденных документов территориального планирования Российской Федерации, Ростовской области и Аксайского района.

Соответственно, границы территорий и земельных участков, необходимых для дальнейшего гражданского, жилищного и иного строительства, размещения соответствующих объектов инженерной защиты, социального обслуживания, рекреационных территорий, инженерных и коммунальных объектов определяются в проектах планировки территории.

Проект изменений выполнен в виде новой редакции соответствующих карт действующего генерального плана:

- Карта границ населенного пункта.
- Карта функциональных зон.
- Карта планируемого размещения объектов местного значения.



- Материалы по обоснованию:
- Карта зон с особыми условиями использования территорий.

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

Положения генерального плана должны учитываться:

- при комплексном решении вопросов социально-экономического развития, разработке и утверждении в установленном порядке программ, в области социально-экономического развития городского округа, долгосрочных целевых программ (подпрограмм);

- при разработке и внесении изменений в документ градостроительного зонирования - правил землепользования и застройки;

- при разработке документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания);

- при размещении объектов местного, регионального и федерального значения.

*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 Аксайского городского поселения настоящим проектом не предусмотрено.

**1.1 ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ ВКЛЮЧАЮТСЯ В ГРАНИЦЫ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ПОСЕЛЕНИЯ ИЛИ ИСКЛЮЧАЮТСЯ ИЗ ГРАНИЦ, С УКАЗАНИЕМ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ, К КОТОРЫМ ПЛАНИРУЕТСЯ ОТНЕСТИ ЭТИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, И ЦЕЛЕЙ ИХ ПЛАНИРУЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.**

*Генеральным планом не предусмотрено.*

## 2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Изменения функционального зонирования в границах населенного пункта, предлагаемые настоящим проектом, связаны с локальными изменениями функциональных зон, отдельные показатели, измененные решениями настоящего проекта изменений, выделены **красным цветом** и приведены ниже.

### **Основные технико-экономические показатели генерального плана Аксайского городского поселения**

| № п/п     | Показатели  | Единица измерения | Согласно действующей редакции генерального плана <sup>1</sup> | Расчетный срок <sup>2</sup> . |
|-----------|---|-------------------|---|-------------------------------|
| <b>1.</b> | <b>Территория</b>   | га                | <b>3237,88</b>  | <b>3240,19*</b>               |
| 1.1.      | Общая площадь земель населенного пункта в установленных границах                    | га                | <b>3137,77</b>  | <b>3137,77</b>                |
|           | в том числе территории:   |                   |   |                               |
|           | -зона застройки индивидуальными жилыми домами                                       | га                | 762,41  | <b>766,69</b>                 |
|           | -зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)        | га                | 20,69   | 20,69                         |
|           | -зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) | га                | 88,24   | 88,24                         |
|           | -зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)                      | га                | 64,88   | <b>21,25</b>                  |
|           | -зона смешанной и общественно-деловой застройки                                     | га                | 275,53  | <b>319,35</b>                 |
|           | -общественно-деловые зоны   | га                | 150,06  | 150,06                        |
|           | -многофункциональная общественно-деловая зона                                       | га                | 224,27  | <b>224,20</b>                 |
|           | -производственные зоны  | га                | 274,37  | 274,37                        |
|           | -производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур                | га                | 249,17  | <b>248,17</b>                 |
|           | -зона инженерной инфраструктуры   | га                | 3,24  | 3,24                          |
|           | -зона транспортной инфраструктуры   | га                | 29,74   | 29,74                         |
|           | -зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан   | га                | 77,05   | 77,05                         |
|           | -зоны рекреационного назначения   | га                | 219,12  | <b>219,52</b>                 |
|           | -зона озелененных территорий общего пользования                                     | га                | 83,65   | <b>79,85</b>                  |

<sup>1</sup> По фактическому обмеру действующего генерального плана, с учетом установленной границы населенного пункта.

<sup>2</sup> С момента утверждения проекта внесения изменений.

| № п/п | Показатели   | Единица измерения | Согласно действующей редакции генерального плана <sup>1</sup> | Расчетный срок <sup>2</sup> . |
|-------|--|-------------------|---|-------------------------------|
|       | -зона лесов  | га                | 222,52  | 222,52                        |
|       | -зона озеленённых территорий специального назначения   | га                | 91,96   | 91,96                         |
|       | -зона кладбищ  | га                | 53,69   | 53,69                         |
|       | -зона режимных территорий  | га                | 73,69   | 73,69                         |
|       | -зона акваторий <sup>3</sup>   | га                | 173,49  | 173,49                        |
| 1.2   | Земли лесного фонда (зона лесов)   | га                | 16,0  | 16,0                          |
| 1.3   | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | га                | 84,53   | 84,53                         |

\* Площадь муниципального образования «Аксайское городское поселение» изменена в связи с приведением границ муниципального образования «Аксайское городское поселение» в соответствии с Областным законом Ростовской области от 16.08.2021 № 536-ЗС «О внесении изменений в Областной закон «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Аксайский район» и муниципальных образований в его составе».

<sup>3</sup>Площадь указана справочно.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия постановления Администрации Аксайского городского поселения Аксайского района.

Приложение №1



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
АКСАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

08.08.2022 г.

г. Аксай

№ 668

О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области

Рассмотрев заключение комиссии по подготовке изменений в Генеральный план Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области от 19.07.2022, в соответствии со статьями 9, 23, 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законом Ростовской области от 28.12.2005 № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», Уставом муниципального образования «Аксайское городское поселение», Положением о порядке внесения изменений в генеральный план Аксайского городского поселения, утвержденным постановлением Администрации Аксайского городского поселения от 13.02.2017 № 91, с учетом поступивших предложений от заинтересованных лиц, -

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Подготовить проект внесения изменений в Генеральный план Аксайского городского поселения, утвержденный Решением Собрания депутатов Аксайского городского поселения от 11 февраля 2009 года № 38.
2. Опубликовать настоящее постановление в Информационном бюллетене правовых актов органов местного самоуправления Аксайского района «Аксайские ведомости» и разместить на официальном сайте Администрации Аксайского городского поселения в сети Интернет.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела архитектуры и градостроительства Администрации Аксайского городского поселения.

Глава Администрации  
Аксайского городского поселения

А.М. Агрызков

постановление вносит  
отдел архитектуры и градостроительства