

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**АНДРЕЕВО-МЕЛЕНТЬЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Том 1. Положения
о территориальном планировании
Часть 1. Текстовая часть**

№МК-47

**2019 г
г. Ростов-на-Дону**

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ АНДРЕЕВО-МЕЛЕНТЬЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Генеральный план Андреево-Мелентьевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области разработан в соответствии с контрактом № 44 от «10» марта 2011 года, заключенным с Администрацией Неклиновского района и Постановления Главы Администрации Андреево-Мелентьевского сельского поселения «О разработке генерального плана Андреево-Мелентьевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области».

Проект внесения изменений в генеральный план Андреево-Мелентьевского сельского поселения Неклиновского района (далее – Проект) выполнен специалистами ООО «Датум Групп» на основании Муниципального контракта №МК-47 от 08.04.2019 г и в соответствии с заданием на разработку проекта о внесении изменений в Генеральный план Андреево-Мелентьевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

Целью проекта является внесение изменений в Генеральный план Андреево-Мелентьевского сельского поселения в части изменения границ населенных пунктов в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства для внесения сведений о границах в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Проектом внесения изменений в генеральный план сохранены приоритетные направления развития сельского поселения с расчётным сроком II периода реализации генерального плана.

Изменения в тексте пояснительной записки к Проекту внесения изменений в генеральный план Андреево-Мелентьевского сельского поселения представлены курсивом.

1. Цели и задачи территориального планирования

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 Андреево-Мелентьевского 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 природного каркаса.

Выполнен анализ существующего положения, с учётом всех планировочных ограничений, определены отличительные особенности населённых пунктов – с.Андреево-Мелентьево, х.Боркин, х.Грузиновка, п.Дарьевка, д.Золотарево, х.Красный, с.Лотошники, с.Марьевка, п.Мокросарматка, п.Павло-Мануйловский, х.Родионовка, п.Сухосарматка, уникальность мест их расположения, проведена оценка их потенциальных возможностей для развития, выявлены направления и территории развития различных функциональных зон – селитебных, промышленных, рекреационных; выполнены расчёты перспективной численности населения, объёмов строительства и реконструкции.

Определены пути совершенствования транспортной и инженерной инфраструктур поселения, возможности улучшения экологического состояния, а также первоочередные мероприятия реализации основных положений генерального плана.

Генеральный план Андреево-Мелентьевского сельского поселения Неклиновского района содержит следующие положения, которые включают в себя цели и задачи территориального планирования:

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

- даны предложения:
 - по установлению границ сельского поселения;
 - 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;
 - границы территорий объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий;
- предусмотрены меры:
 - по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне;
 - по сохранению объектов историко-культурного и природного наследия;
 - по улучшению экологической обстановки;
- разработаны первоочередные градостроительные мероприятия по реализации генерального плана, включая предложения по перечню объектов градостроительной деятельности, требующих разработки первоочередной градостроительной документации.

2. Перечень мероприятий по территориальному планированию, последовательность их выполнения

Развитие Андреево-Мелентьевского сельского поселения определено в соответствии с мероприятиями, намеченной «Схемой территориального планирования Неклиновского района». Согласно данной документации Андреево-Мелентьевское сельское поселение участвует в формировании системы расселения европейского типа. Все составляющие структурные элементы складывающейся системы расселения объединены или объединяются транспортными, производственными, трудовыми, рекреационными и информационными связями.

Генеральным планом территории Андреево-Мелентьевского сельского поселения даны перспективные направления развития населенных пунктов, определены участки жилого, общественного и производственного строительства, разработаны предложения по формированию транспортной системы, организации природного каркаса поселения, совершенствование инженерно-технической инфраструктуры.

Местоположение территории поселения, граничащего с территорией Матвеево-Курганского района, а также с территориями Носовского, Большенеклиновского, Николаевского, Троицкого и Федоровского сельских поселений Неклиновского района, нашло отражение в формировании его перспективной планировочной структуры, увязанной со структурой всего Неклиновского района.

Перспективное развитие территории поселения определяет и интенсивное развитие транспортной и инженерно-технической инфраструктур, а также ориентирует в выборе площадок нового жилого строительства.

Генеральный план сельского поселения выполнен с учетом сложившейся территориальной организации Неклиновского района, его планировочной структуры, функционального зонирования, а также с учетом его географического, геополитического положения, природных условий, сложившейся инфраструктуры.

На планировочную структуру поселения, формируемую генеральным планом, оказало влияние:

- намечаемое строительство «Дальнего северного обхода Ростова-на-Дону» - автодороги широтного направления «Миусский порт – г. Шахты – г. Волгодонск – г. Элиста», протяженность 171км.
- намечаемая реконструкция автодороги межмуниципального значения ММ 61-223 «с.Покровское-с.Носово-с.Натальевка»;
- намечаемая реконструкция автодороги межмуниципального значения ММ 61-222 «г.Таганрог-с.Федоровка» ;
- намечаемая реконструкция автодороги местного значения «с.Андреево-Мелентьево-с.Носово» ;
- намечаемая реконструкция автодороги местного значения «с.Андреево-Мелентьево-с.Сарматка-с.Кошкино».

На систему расселения Андреево-Мелентьевского сельского поселения оказывает влияние её административный центр – с.Андреево-Мелентьево, которое является одновременно центром межселенного обслуживания.

Основной принцип, заложенный «Схемой территориального планирования Юго-Западного района Ростовской области (Ростовской агломерации). Неклиновский район», выполненной РосНИПИУрбанистики (г. Санкт-Петербург) – это переход к полицентрической планировочной структуре, дающей возможность активного развития центров муниципальных образований, а также – использование всех преимуществ своего положения в складывающейся планировочной структуре.

Значительное развитие получит с.Андреево-Мелентьево – административный центр Андреево-Мелентьевского сельского поселения. Схемой генерального плана предложено значительное территориальное расширение селитебной зоны. Основное развитие селитебной территории предлагается в западном направлении.

Схемой генерального плана предложено территориальное расширение селитебной зоны и во всех остальных населенных пунктах сельского поселения: х.Боркин, х.Грузиновка, п.Дарьевка, д.Золотарево, х.Красный, с.Лотошники, с.Марьевка, п.Мокросарматка, п.Павло-Мануйловский, х.Родионовка, п.Сухосарматка.

Для развития жилищного строительства выделяются новые площадки, а в сложившихся кварталах – за счёт упорядочения территории и также реконструкции. Новые территории предлагаются в большинстве своём к комплексному развитию, т.е. наряду со строительством малоэтажной усадебной жилой застройки одновременно будет осуществляться 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.

Прибрежная территория в южной части х.Боркин и с.Лотошники предлагается к комплексному благоустройству с созданием развитой рекреационной зоны, включающей в себя базы отдыха, прогулочную зону, спортивные комплексы, детские площадки, кафе и т.п.

В населенных пунктах обозначаются новые площадки с выделением участков для развития малого предпринимательства. Также проектом предлагается упорядочение производственной зоны во всех населенных пунктах с последующей реконструкцией.

Согласно Проекту изменений площадь территории х.Грузиновка в установленных границах составит 62,79 га, площадь территории х.Боркин в установленных границах составит 106,96 га, площадь территории с.Лотошники в установленных границах составит 129,23 га, площадь территории д.Золотарево в установленных границах составит 223,56 га, площадь территории с.Андреево-Мелентьево в установленных границах составит 149,50 га, площадь территории п.Сухосарматка в установленных границах составит 124,02га, площадь территории п.Мокросарматка в установленных границах составит 120,19га, площадь территории п.Дарьевка в установленных границах составит 102,44 га, площадь территории п.Павло-Мануйловский в установленных границах составит 53,75 га, площадь территории х.Красный в установленных границах составит 39,85 га, площадь территории х.Родионовка в установленных границах составит 76,61 га, площадь территории с.Марьевка в установленных границах составит 170,56 га.

Площадь территории сельского поселения с учетом внесения изменения в границы Андреево-Мелентьевского сельского поселения согласно Областного закона Ростовской области от 26 ноября 2004 г. N 224-ЗС «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Неклиновский район» и муниципальных образований в его составе» (в редакции Законов Ростовской области от 25.10.2012 г. N 980-ЗС; от 23.05.2017 № 1131-ЗС) составит 18462,57га.

Общая численность населения по Андреево-Мелентьевскому сельскому поселению на перспективу составит **4240 чел.**

В связи с ростом территорий населённых пунктов и их населения увеличатся и расходные показатели по всем инженерным системам. При этом предложены дополнительные источники по водоснабжению, электро- и газоснабжению, а также места размещения очистных сооружений.

Согласно схеме территориального планирования восточного внутриобластного района Ростовской области на перспективу водоснабжение населенных пунктов Андреево-Мелентьевского сельского поселения будет осуществляться от ветки группового водовода с группового водозабора.

Согласно схеме территориального планирования восточного внутриобластного района Ростовской области на перспективу стоки канализуемой

жилой и производственной застройки предполагается направить на новые очистные сооружения, размещаемые на санитарно-защитном расстоянии от населённых пунктов в юго-западном направлении от д.Золотарево.

Планируется газификация всех проектируемых жилых территорий с разводкой по улицам.

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 Андреево-Мелентьевского сельского поселения приобретут современный благоустроенный вид.