РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«НЕКЛИНОВСКИЙ РАЙОН»

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА

РЕШЕНИЕ

Об утверждении внесенных изменений в Генеральный план Поляковского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области

Принято
Собранием депутатов **29 сентября 2020 года**

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", статьями 24, 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ, Областным Законом от 28.12.2005 года № 436-ЗС «О местном самоуправлении в Ростовской области», постановлением Администрации Неклиновского района от 13.06.2019 года № 946 «Об утверждении положения о составе, порядке подготовки документов территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район», порядке подготовки изменений и внесения их в документы территориального планирования сельских поселений муниципального образования «Неклиновский район»», решением Собрания депутатов Неклиновского района от 28.05.2020 года № 373 «О проекте внесения изменений в Генеральный план Поляковского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области», Протоколами и Заключением по проведенным публичным слушаниям по проекту внесения изменений в Генеральный план Поляковского сельского поселения, Сводным заключением Правительства Ростовской области № 211 от 23.07.2020 года, Уставом муниципального образования «Неклиновский район», Собрание депутатов Неклиновского района

РЕШИЛО:

1. Утвердить внесенные изменения в Генеральный план Поляковского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, согласно приложению.
2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию Собрания депутатов Неклиновского района по аграрной политике, продовольствию и природопользованию, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству и дорожному комплексу, экологии, транспорту и связи (председатель Юрьев А.И.).

Председатель Собрания депутатов-
глава Неклиновского района А. А. Соболевский

село Покровское
29 сентября 2020 года
№ 414

Приложение
к решению Собрания депутатов
Неклиновского района
«Об утверждении внесенных изменений в
Генеральный план Поляковского сельского поселения
Неклиновского района Ростовской области»

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ

В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ПОЛЯКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Том 1
Положения о территориальном планировании
№ МК-47

2020 г.
г. Ростов-на-Дону

Перечень внесенных изменений

Проект внесения изменений в генеральный план Самбекского сельского поселения Неклиновского района выполнен специалистами ООО «Датум Групп» на основании Муниципального контракта № МК-47 от 08.04.2019 г в соответствии с Постановлением Администрации Неклиновского района от 16.03.2020 № 393 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план Поляковского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области».

Целью проекта является внесение изменений в Генеральный план Поляковского сельского поселения в части изменения границ населенных пунктов х. Русский Колодец, пос. Золотая Коса, х. Новолакедемоновка, х. Ключникова Балка, с. Русская Слободка, с.Христофоровка, с. Долоковка, х. Красный Десант, х. Веселый, с. Боцманово, в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства для внесения сведений о границах в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Изменения в тексте пояснительной записки представлены жирным курсивом.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ПОЛЯКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Генеральный план Поляковского 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 Поляковского сельского поселения «О разработке генерального плана Поляковского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области».

1. Цели и задачи территориального планирования

Целью разработки генерального плана Поляковского сельского поселения - как документа территориального планирования муниципального образования, является определение назначения территорий, 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 Поляковского 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 комплекса.

Выполнен анализ существующего положения, с учётом всех планировочных ограничений, определены отличительные особенности населённых пунктов – х. Красный Десант, с. Боцманово, х. Веселый, с. Долоковка, с. Христофоровка, с. Русская Слободка, х.Ключникова Балка, х. Новолакедемоновка, п. Золотая Коса, х. Русский Колодец, 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 Поляковского 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.

Генеральным планом определены приоритетные направления развития сельского поселения с расчётным сроком II периода реализации – 20 лет, первоочередные мероприятия на расчетный срок I периода реализации - 10 лет, а также намечены направления перспективного развития поселения на период 35-40 лет.

2. Перечень мероприятий по территориальному планированию, последовательность их выполнения

Развитие Поляковского сельского поселения определено в соответствии с мероприятиями, намеченной «Схемой территориального планирования Юго-Западного района Ростовской области (Ростовской агломерации). Неклиновский район», выполненной

РосНИПИУрбанистики (г. Санкт-Петербург, 2007 г.). Согласно данной документации Поляковское 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.

На планировочный каркас территории поселения большое влияние оказывают: сложившаяся планировочная структура, рельеф местности, выраженный балками, береговым склоном Таганрогского залива, их прибрежными полосами, а также магистральными инженерными и транспортными сетями.

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

Местоположение территории поселения, граничащего с территорией Лакедемоновского, Новобессергеневского сельских поселений Неклиновского района, а также с Таганрогским заливом, нашло отражение в формировании его перспективной планировочной структуры, увязанной со структурой всего муниципального района.

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

Площадь территории сельского поселения с учетом внесения изменения в границы Поляковского сельского поселения согласно Областного закона Ростовской области от 26 ноября 2004 г. № 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. №980-ЗС; от 23.05.2017 № 1131-ЗС) составит 5369,55 га.

На территории Поляковского сельского поселения расположено 10 населенных пунктов. Административный центр поселения – х. Красный Десант - находится в юго-восточной части на побережье Таганрогского залива.

Основной транспортной осью поселения является автомобильная дорога федерального значения М-23 «г. Ростов-на-Дону - г. Таганрог – до границы с Украиной» проложенная вдоль северной границы, к которой прилегает х. Русский Колодец. Остальные 9 населенных пунктов сформированы в южной части сельского поселения вдоль береговой полосы

Таганрогского залива и объединены автомобильной дорогой регионального значения Р 61-221 «г. Таганрог – с. Беглица – а/д (М-23) «Ростов-на-Дону – Таганрог» (до границы с Украиной)», протяженностью в пределах поселения 36 км. Данная группа населенных пунктов имеет перспективно рекреационное значение, в виду своего благоприятного расположения, наличия территорий, предназначенных для отдыха и туризма, действующих объектов: санаториев, баз отдыха, пансионатов, пляжей.

Связь с федеральной трассой М-23 осуществляется автомобильной дорогой межмуниципального значения ММ 61-228 - «подъезд от автомобильной дороги «Ростов-на-Дону – Таганрог» (до границы с Украиной) к х. Красный Десант» -, протяженность которой составляет 4,4 км, а также автодорогами общего пользования, находящихся в муниципальной собственности МО «Неклиновский район»:

- подъезд от а/д « г. Ростов-на-Дону - г. Таганрог» (до границы с Украиной) к х.Красный Десант (0,4 км);

- подъезд от а/д « г.Ростов-на-Дону-г.Таганрог»(до границы с Украиной) к с.Золотая Коса (4,9 км).

Проектом предлагается также внести в перечень автомобильных дорог местного значения – трассу «х. Русский Колодец – с. Русская Слободка», протяженностью около 7 км.

На систему расселения Поляковского сельского поселения оказывает влияние его административный центр – х. Красный Десант, который является одновременно центром межселенного обслуживания.

Основной принцип, заложенный «Схемой территориального планирования Юго-Западного района Ростовской области (Ростовской агломерации). Неклиновский район» (РосНИПИУрбанистики, г. Санкт-Петербург, 2007 г.) – это переход к полицентрической планировочной структуре, дающей возможность активного развития центров муниципальных образований, а также – использование всех преимуществ своего положения в складывающейся планировочной структуре.

Приоритетными площадками перспективного развития Поляковского сельского поселения определены прилегающие к населенным пунктам земли, что определяет изменение их административных границ. На этих территориях предусмотрено градостроительное планирование селитебных и производственных зон х. Красный Десант, с.Боцманово, х. Веселый, с. Долоковка, с. Христофоровка, с. Русская Слободка, х.Ключникова Балка, х. Новолакедемоновка, п. Золотая Коса, х. Русский Колодец, формирование рекреационных зон поселения, размещение новых инвестиционных площадок с одновременным улучшением транспортных связей между ними.

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

Основное развитие селитебных территорий **х. Русский Колодец** предлагается в южном направлении. Развитие жилищного строительства предусматривается и в сложившихся кварталах – за счёт упорядочения территории, а 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. На расчётный срок генеральным планом предусматривается увеличение территории **х. Русский Колодец**. В административную черту населенного пункта также войдут следующие территории:

- участок жилого дома бывших операторов "Дальгаз", расположенный в 2-х км восточнее от сложившейся застройки хутора;
- сложившееся приусадебное хозяйство «Лисички» с жилыми и производственными зонами, находящееся в 2,5 км, за автодорогой М-23.

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

Х. Красный Десант, с. Боцманово, х. Веселый, с. Долоковка, с. Христофоровка, с.Русская Слободка, х. Ключникова Балка, х. Новолакедемоновка, п. Золотая Коса сформированные протяженной группой вдоль Таганрогского залива (около 36 км), представляют инвестиционную привлекательность в развитии их рекреационного потенциала (удобное географическое положение, благоприятные природные условия, наличие свободной территории для размещения рекреационной и жилой застройки). Населенные пункты имеют общие кадастровые границы и объединены автодорогой регионального значения (Р 61-221), являющейся главной улицей всей планировочной структуры – ул. Октябрьская.

Проектом предусмотрен вынос транзитного транспортного потока за пределы населенных пунктов устройством объездной автомобильной дороги севернее административных границ, что позволит изолировать жилую застройку и пешеходное движение населенных пунктов от негативного воздействия насыщенного автомобильного движения.

Генеральным планом предлагается также усиление транспортных связей с целью органичного развития сложившейся структуры населенных пунктов и перспективных территорий как единой компактной взаимосвязанной пространственной среды.

Общее увеличение площади жилых зон **х. Красный Десант, с. Боцманово, х. Веселый, с. Долоковка, с. Христофоровка, с. Русская Слободка, х. Ключникова Балка, х.Новолакедемоновка, п. Золотая Коса** планируется в северном и северо-западном направлениях с уплотнением существующей застройки и резервированием площадок для размещения необходимых объектов общественного обслуживания и малого предпринимательства.

Пос. Золотая Коса, расположенный в юго-западной части Поляковского сельского поселения наиболее насыщен участками рекреационного назначения, на базе которых проектом предусмотрено дальнейшее освоение пустующих территорий под размещение домов отдыха, пансионатов и т.д.

Проектом определено перспективное развитие поселка в северо-западном и северо-восточном направлениях. Район жилой застройки согласно генеральному плану населенного пункта формируется в северо-западной части с выделением общественно-деловой зоны. С северо-восточной границы включается жилой квартал, на территории которого размещается участок инженерной инфраструктуры.

Согласно генеральному плану в границу входит производственная зона в северной части населенного пункта, включающая существующие сельскохозяйственные предприятия и планируемые объекты с классом опасности IV-V (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

Перспективная численность населения – 1220 чел.

К восточной границе **пос. Золотая Коса** примыкает **хутор Новолакедемоновка**, получивший развитие селитебной зоны в северном направлении. В границу населенного пункта включается территория кладбища, южнее которого резервируется площадка для размещения пожарного депо. Еще два поста предусмотрены с учетом 3-км радиуса обслуживания на территории **х. Русский Колодец** и административного центра сельского поселения **х. Красный Десант**.

Население хутора составит 540 чел.

Восточнее **х. Новолакедемоновка**, примыкающие друг к другу кадастровыми границами, последовательно расположены **х. Ключникова Балка, с. Русская Слободка, с.Христофоровка, с. Долоковка**. Развитие этих населенных пунктов предусмотрено на базе существующей застройки с включением в проектируемую черту кварталов в северной части жилых образований, объединенных общей улицей.

На расчётный срок генеральным планом предусматривается увеличение территории **х.Ключникова Балка, с. Русская Слободка, с. Христофоровка, с. Долоковка**. Население составит 320 чел, 630 чел, 440 чел и 550 чел, соответственно.

К восточной границе **с. Долоковка** примыкает территория административного центра сельского поселения **– х. Красный Десант**.

Генеральным планом определено расширение территории хутора в северо-западном направлении с размещением кварталов жилой застройки вдоль ул. Северная и северо-восточном направлении – в продолжение сложившейся планировочной структуры ул.Чкалова, ул. Фрунзе и ул. Пионерская.

На въезде в населенный пункт с северной стороны по автодороге межмуниципального значения (ММ 61-228) формируется новый общественный центр, где планируется разместить объекты коммунально-бытового назначения - рыночный комплекс, пожарное депо, мастерскую бытового обслуживания, банно-оздоровительный комплекс с фабрикой-прачечной, и социального назначения – Клуб сельского поселения, детское дошкольное учреждение, ФАП.

Существующие производственные предприятия, входящие в черту хутора подлежат реконструкции с модернизацией оборудования и понижением класса опасности до уровня IV-V.

Население хутора на расчетный период освоения генерального плана составит 1030 чел.

С восточной стороны с **х. Красный Десант** граничит **х. Веселый** имеющий перспективы развития жилой застройки в северном направлении - выше ул. Островского. Расположенное далее **с. Боцманово** ограничено с востока и севера землями Новобессергеневского сельского поселения, с запада – административной границей **х.Веселый**, с юга – береговой полосой Таганрогского залива. Таким образом, селитебная зона населенного пункта по генеральному плану формируется на базе существующих кварталов с их частичной реконструкцией, упорядочиванием планировочной структуры, использованием под застройку имеющихся пустырей, уплотнением сложившейся застройки.

На расчетный срок в населенных пунктов **х. Веселый**, **с. Боцманово** численность население составит 1000 и 970 чел соответственно.

Развитие производственной зоны населенных пунктов планируется на базе существующих предприятий с реконструкцией и понижением класса опасности, в соответствии с их расположением относительно селитебной зоны.

Таким образом согласно Проекту площадь территории х. Русский Колодец в установленных границах составит 158,59 га, пос. Золотая Коса в установленных границах составит 242,60 га, площадь территории х. Новолакедемоновка в установленных границах составит 61,10 га, площадь территории х.Красный Десант в установленных границах составит 187,76 га, площадь территории х. Веселый в установленных границах составит 113,50 га, площадь территории с. Боцманово в установленных границах составит 120,2 га, площадь территории с. Долоковка в установленных границах составит 54,8 га, площадь территории х. Ключникова Балка в установленных границах составит 69,67 га, площадь территории с. Русская Слободка в установленных границах составит 88,18 га, площадь территории с. Христофоровка в установленных границах составит 58,72 га.

Проектом планируется сохранение территорий садоводческих товариществ (СНТ «Прогресс», СНТ «Сокол»), действующих КФХ, модернизация сельскохозяйственных предприятий, расположенных на межселенных территориях. Существующие полевые станы подлежат реконструкции.

Развитие внешних автомобильных дорог сельского поселения намечается по следующим направлениям:

1. В рамках Федеральных целевых программ «Модернизация транспортной системы России», «Юг России», региональных транспортных программ предусматривается реконструкция автодороги М-23 «г. Ростов-на-Дону – г. Мариуполь» с доведением ее параметров до категории IБ.

2. Проектирование северного обхода участка автомобильной дороги Р 61-221 «г. Таганрог – с. Беглица – а/д (М-23) «Ростов-на-Дону – Таганрог» (до границы с Украиной)», позволяющего изолировать жилую застройку и пешеходное движение населенных пунктов от пропуска транзитных транспортных потоков;

3. Реконструкция существующих автодорог местного значения и приведение технического уровня сохраняемых генеральным планом участков дорог в соответствие с расширением транспортного парка и ростом транспортных потоков.

4. Совершенствование транспортной инфраструктуры путем выбора современных и эффективных вариантов транспортных развязок пересечений и примыканий проектируемых автодорог.

Кроме того, в проекте предлагается, в соответствии со «Схемой территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район)» (ФГУП РосНИПИУрбанистики (г. Санкт-Петербург) 2007г.), на расчетный срок строительство новой

железнодорожной ветки от Таганрога на Украину для связи с курортной зоной Черного моря. Строительство этой ветки в границах сельского поселения намечено параллельно автотрассе М-23 с устройством в местах пересечения железнодорожных переездов.

Проектом предусматривается расчистка, берегоукрепление прибрежной территории Таганрогского залива и устройство благоустроенной рекреационной зоны. Формирование туристско-рекреационных объектов определено вдоль залива с организацией пляжной зоны, озелененных выходов к заливу и возможностью строительства баз отдыха, санаториев и т.д.

Сложившаяся застройка населенных пунктов подлежит реконструкции с упорядочением границ кварталов жилой застройки, территорий общественных зданий, участков производственного назначения, расположенных в селитебной зоне села, и улично-дорожной сети.

Общая численность населения по Поляковскому сельскому поселению на перспективу составит 7700 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.

Наиболее перспективным представляется прокладка нового водовода от Ростовских водозаборных сооружений в районе х. Дугино Азовского района вдоль автомагистрали М-23 «г. Ростов-на-Дону – г. Таганрог» с ответвлением к головным очистным сооружениям, предлагаемым к размещению в производственно-коммунальной зоне х. Русский Колодец с разводкой на водохозяйственные сооружения других населенных пунктов Поляковского сельского поселения.

На расчетный срок реализации в соответствии со «Схемой территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район)» в качестве второго источника водоснабжения принята система группового водоснабжения от собственных месторождений подземных вод Неклиновского района, утвержденных, разведанных в 1997 г., - Федоровское месторождение подземных вод, расположенное в западной части района. В связи с этим, данный источник будет рассматриваться генеральным планом на последующих стадиях проектирования как перспективный и резервный только после переутверждения запасов подземных вод.

Основным источником электроснабжения Поляковского сельского поселения является электроподстанция «Русский колодец I» 35/10кВ, расположенная в восточной части территории х. Русский Колодец. Генеральным планом предусмотрено покрытие

электрических нагрузок сельского поселения на все сроки проектирования от существующей реконструируемой подстанции согласно «Схеме территориального планирования Юго-западного района Ростовской области (Неклиновский район)».

Газоснабжение природным газом потребителей Поляковского сельского поселения осуществляется по отводам от магистрального газопровода высокого давления. Источником газоснабжения является автоматизированная газораспределительная станция (АГРС), расположенная в северо-восточной части сельского поселения.

Генеральным планом предусмотрено сохранение существующей схемы газоснабжения с реконструкцией и дальнейшим развитием, планируется газификация всех проектируемых территорий с разводкой по улицам.

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