



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ ПЕРСИАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ**

Р Е Ш Е Н И Е

23.09.2022

№ 53

п.Персиановский

О внесении изменений и дополнений в решение Собрании депутатов Персиановского сельского поселения №14 от 30.11.2012 г. «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Персиановское сельское поселение»

В целях создания условий, для устойчивого развития муниципального образования «Персиановское сельское поселение», в соответствии со ст. 30, ст.31, ст.32, ст.33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании постановления председателя Собрании депутатов – главы Персиановского сельского поселения №3 от 13.11.2021 г. «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области», протокола публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Персиановское сельское поселение», Октябрьского района, Ростовской области от 05.09.2022 г., заключения о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Персиановское сельское поселение», Октябрьского района, Ростовской области от 08.09.2022 г., руководствуясь Уставом муниципального образования «Персиановское сельское поселение», Октябрьского района, Ростовской области,

**Собрание депутатов Персиановского сельского поселения
РЕШИЛО:**

1. Внести изменения в Решение Собрании депутатов Персиановского сельского поселения № 14 от 30.11.2012 г. «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Персиановское сельское поселение» согласно приложению к настоящему решению.

2. Обнародовать настоящее Решение Собрания депутатов Персиановского сельского поселения и разместить на официальном сайте Персиановского сельского поселения в сети интернет.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального обнародования.

Председатель Собрания депутатов –
Глава Персиановского
сельского поселения



Н.А. Зеленский

Приложение к решению
Собрания депутатов Персиановского
сельского поселения
№ 53 от 23.09.2022

П Р А В И Т Е Л Ь С Т В О Р О С Т О В С К О Й О Б Л А С Т И
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«РЕГИОНАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНЫЙ
ИНСТИТУТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»
(ГАУ РО «РНИИПИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА»)

Договор от 20.01.2022г. № 933/22

Договор от 06.04.2022 г. № 939/22

Договор от 04.05.2022 г. № 941/22

Арх.№ 481/1-22-ГП(к) - ПЗ

**ПРОЕКТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ
В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН
ПЕРСИАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пояснительная записка

Директор

Т. Г. Морозова

Главный архитектор проекта

И.А. Ладыгина

Ростов-на-Дону

2022

СОСТАВ ПРОЕКТА

Обозначение документа	Наименование документа	Вид выдачи заказчику
Арх.№ 481/1-21 - ГП-ПЗ	Пояснительная записка. «Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области»	
Перечень материалов генерального плана, в которые внесены соответствующие изменения		
	Утверждаемая часть генерального плана	
	<i>Текстовые материалы</i>	
Том I.	Положения о территориальном планировании	
	<i>Графические материалы</i>	
Лист 1	Карта планируемого размещения объектов местного значения Персиановского сельского поселения. М 1:25000	
Лист 3	Карта функциональных зон Персиановского сельского поселения. М 1: 25000	
	Материалы по обоснованию решений генерального плана	
	<i>Текстовые материалы</i>	
Том II	Пояснительная записка	
	<i>Графические материалы</i>	
Лист 2	Генеральный план (основной чертеж) Персиановского сельского поселения. М 1: 25000	
Лист 3.1	Карта зон с особыми условиями использования территории Персиановского сельского поселения. Карта особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения. Карта территорий объектов культурного наследия. М 1:25000	

СОДЕРЖАНИЕ

№№ разделов	Наименование разделов пояснительной записки	Стр.
1.	Общие положения	4
2.	Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области	5
2.1	Перечень изменений, внесенных в графическую часть проекта «Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области»	5
2.2	Перечень изменений, внесенных в текстовую часть проекта «Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области»	9
3.	Исходные данные	13

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

«Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области» разработан в соответствии с действующим федеральным градостроительным законодательством на основании:

- Постановления Собрания депутатов Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области от 24.04.2022 №32 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области.
- письма-заявки Манучарян А.В. на выполнение работ по подготовке Проекта предложений по внесению изменений в Генеральный план в отношении земельного участка с кадастровым номером: 61:28:0600017:21, расположенного по адресу Ростовская область Октябрьский район п. Персиановский ул. Степная №31;
- договора от 20.01.2022г. № 933/22 на разработку проектной документации;
- письма-заявки Генерального директора ООО «Торговый дом КарумЮг» Гурчиева Д.И. на выполнение работ по подготовке Проекта предложений по внесению изменений в Генеральный план в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600021:379;
- договора от 06.04.2022 г. № 939/22 на разработку проектной документации;
- письма-заявки ИП Калашниковой О.Ю. на выполнение работ по подготовке Проекта предложений по внесению изменений в Генеральный план в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600021:378;
- договора от 04.05.2022 г. № 941/22 на разработку проектной документации.

Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения выполнен на основании текстовых и графических материалов «Проекта внесения изменений в генеральный план Персиановского сельского поселения», разработанного ГАУ РО «РНИиПИ градостроительства», утвержденного Решением Собрания депутатов Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области №16 от 27.12.2021г.

в соответствии с

- Градостроительным кодексом РФ №109-ФЗ от 29.12.2004 г;
- Земельным кодексом РФ №136-ФЗ от 25.10.2001 г.;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- а также другими нормативными правовыми актами государственной власти и Ростовской области, требованиями технических регламентов.

2. ПРОЕКТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ПЕРСИАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОКТЯБРЬСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

В материалы проекта «Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области», утвержденного Решением Собрания депутатов Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области № 16 от 27.12.2021г., внесены изменения в соответствии с договорами от 20.01.2022 г. № 933/22, от 06.04.2022г. № 939/22, от 04.05.2022 г. № 941/22

2.1. Перечень изменений, внесенных в графическую часть проекта «Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области»

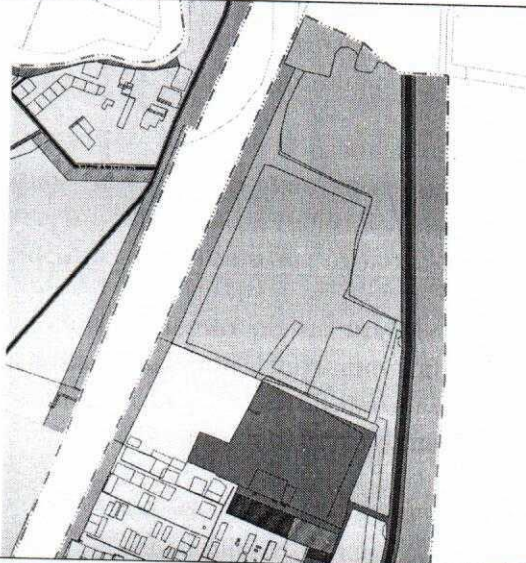
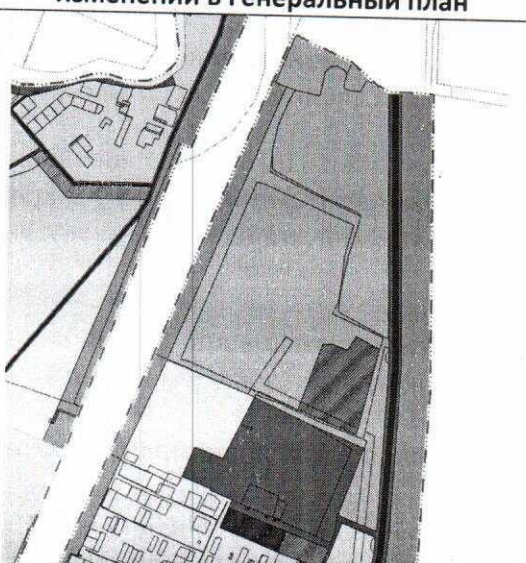
В соответствии с Постановлением Собрания депутатов Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области от 24.04.2022 №32 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования «Персиановское сельское поселение» Октябрьского района Ростовской области проектом предлагаются следующие изменения:

1.В соответствии с заявкой Манучарян А.В. дано предложение по изменению границ функциональных зон в части земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600017:21, площадью 3 га, расположенного по адресу: п. Персиановский, ул. Степная, 31.

Проектом предлагается образование функциональной зоны «Зона отдыха» площадью 3,0 га в границах земельного участка с кадастровым номером: 61:28:0600017:21 за счет сокращения территории «Производственной зоны сельскохозяйственных предприятий» для дальнейшего размещения объектов зоны отдыха.

Для удобства рассмотрения проекта изменений в таблице 1 приводятся фрагменты Карты функциональных зон Персиановского сельского поселения в части населенных пунктов: п.Персиановский, п.Кадамовский, п.Казачьи Лагери, х.Суворовка. М 1: 5000 в редакции соответственно до и после внесения настоящих изменений.

Таблица 1

Действующая редакция генерального плана	Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план
	

2.В соответствии с заявкой Генерального директора ООО «Торговый дом КарумЮг» Гурчиева Д.И. дано предложение по изменению границ функциональных зон в части

земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600021:379 площадью 27,4288 га, расположенного в районе п. Кадамовский;

Земельный участок исключается из границ функциональной зоны «Зоны сельскохозяйственных угодий» и включается в границы функциональной зоны «Производственная зона» на основании лицензии на пользование недрами Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области РСТ 81409 ТП выданной ООО «Торговый дом КарумЮг» для геологического изучения с целью поисков и оценки месторождения суглинка, известняка-ракушечника и песка на участке Северокадамовский.

Границы в плане испрашиваемого участка проведены с учетом следующих ограничений:

- 1) в северной части - с учетом водоохранной зоны балки без названия - правого ответвления (притока) балки Сухая Кадамовка (50 метров);
- 2) в восточной части - с учетом водоохранной зоны балки Сухая Кадамовка (100 метров) и охранной зоны археологического памятника - Кочевье «Кадамовское»;
- 3) в юго-восточной части - с учетом водоохранной зоны пруда «Кадамовский» (100 метров).

Перспективность испрашиваемого участка доказывается данными геологоразведочных работ, проведенных на Кадамовском месторождении песков, расположенном южнее исследуемого участка (лицензия РСТ 01129 ТР, срок действия до 12.05.2037 г.), имеющем сходное геологическое строение.

Ранее на испрашиваемом участке геологоразведочные работы не проводились. Запасы полезных ископаемых не подсчитывались и не утверждались.

3.В соответствии с заявкой ИП Калашниковой О.Ю. дано предложение по изменению границ функциональных зон в части земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600021:378 площадью 5 га, расположенного в районе п. Кадамовский.

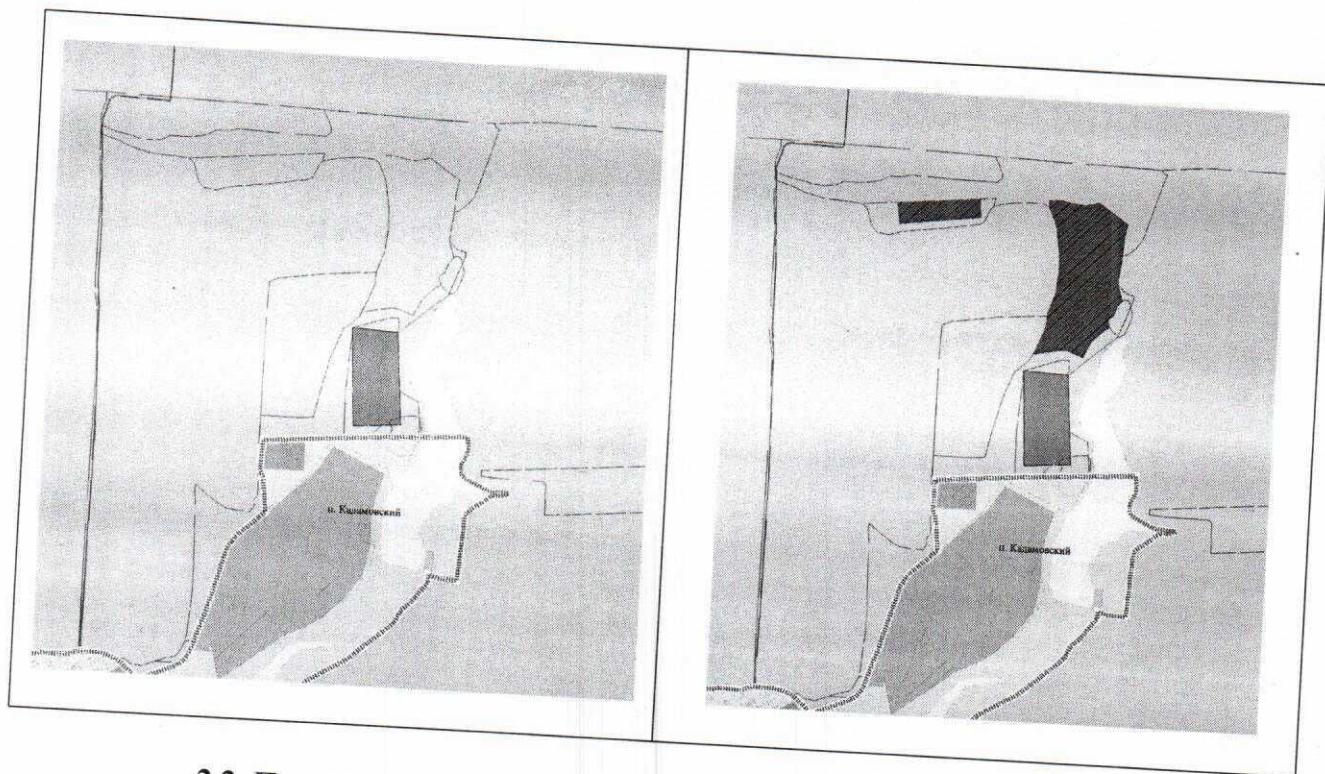
Земельный участок с кадастровым номером 61:28:0600021:378 площадью 5 га исключается из границ функциональной зоны «Зоны сельскохозяйственных угодий» и включается в границы функциональной зоны «Производственная зона» на основании лицензии на пользование недрами Министерства природных ресурсов и экологии Ростовской области РСТ 81062 ТР, выданной ИП Калашниковой Ольге Юрьевне с целью геологического изучения, разведки и добычи суглинков на участке Сухокадамовский в Октябрьском районе Ростовской области и неотъемлемая составная часть лицензии - Приложение 1 к лицензии на пользование недрами.

Для удобства рассмотрения проекта изменений в таблице 2 приводятся фрагменты Карты функциональных зон Персиановского сельского поселения М 1: 25000 в редакции соответственно до и после внесения настоящих изменений, отраженных в п.2 и п.3 настоящей статьи.

Действующая редакция
генерального плана

Проект предложений по внесению
изменений в Генеральный план

Таблица 2



2.2. Перечень изменений, внесенных в текстовую часть проекта Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области»

В раздел 3.2 *Положений о территориальном планировании* - Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения в границах населенных пунктов внесены изменения в следующие пункты:

10. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий

17. Зона отдыха

№ п/п	Вид функциональной зоны	Площадь зоны, га	
		Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (утв. 27.12.2021г.)	Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (Договор от 20.01.2022г. № 933/22)
10	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий	153,15	150,15
17	Зона отдыха	0,50	3,50

В раздел 3.1 *Положений о территориальном планировании* - *Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения на территории муниципального образования «Персиановское сельское поселение» вне границ населенных пунктов внесены изменения в следующие пункты:*

1. Производственная зона

5. Зона сельскохозяйственных угодий

№ п/п	Вид функциональной зоны	Площадь зоны, га			
		Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (утв. Решением Собрания депутатов от 27.12.2021г. №16)	Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (договор от 20.01.2022г. № 933/22)	Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (договор от 06.04.2022 №939/22)	Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (договор от 04.05.2022 №941/22)
1	Производственная зона	12,3	12,3	39,75*	44,75*
5	Зона сельскохозяйственных угодий	9194,02	9194,02	9167,57*	9162,57*

В раздел IV. *Материалов по обоснованию* - Техничко-экономические показатели по проекту генерального плана Персиановского сельского поселения внесены изменения в следующие таблицы:

- Техничко-экономические показатели по проекту генерального плана Персиановского сельского поселения.

Технико-экономические показатели по проекту генерального плана Персиановского сельского поселения.

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (утв. 27.12.2021г.)		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 20.01.2022г. №933/22		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 06.04.2022 №939/22		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 06.04.2022 №941/22	
			Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая
1.	Персиановское сельское поселение	га	22460,10		22460,10		22460,10		22460,10	
2.	Жилые зоны:	га	256,53	92,64	256,53	92,64	256,53	92,64	256,53	92,64
2.1.	Зона жилой застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами	га	254,6	78,2	254,6	78,2	254,6	78,2	254,6	78,2
2.2.	Зона жилой застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (1-4 эт.)	га	0,59	14,44	0,59	14,44	0,59	14,44	0,59	14,44
2.3.	Зона жилой застройки среднеэтажными жилыми домами (5-8 эт.)	га	1,34	-	1,34	-	1,34	-	1,34	-
3.	Общественно-деловые зоны:	га	129,66	45,33	129,66	45,33	129,66	45,33	129,66	45,33
3.1.	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	га	126,26	40,44	126,26	40,44	126,26	40,44	126,26	40,44

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (утв. 27.12.2021г.)		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 20.01.2022г. №933/22		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 06.04.2022 №939/22		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 06.04.2022 №941/22	
			Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая
3.2.	Многофункциональная общественно-деловая зона	га	0,82	0,71	0,82	0,71	0,82	0,71	0,82	0,71
3.3.	Зона специализированной общественной застройки	га	2,58	4,18	2,58	4,18	2,58	4,18	2,58	4,18
4.	Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры и иные:	га	395,38	9,67	395,38	9,67	395,38	37,07*	395,38	42,07*
4.1.	Производственная зона	га	76,83	7,00	76,83	7,00	76,83	34,4*	76,83	39,4*
4.2.	Зона инженерной инфраструктуры	га	56,53	1,00	56,53	1,00	56,53	1,00	56,53	1,00
4.3.	Зона транспортной инфраструктуры	га	262,02	1,67	262,02	1,67	262,02	1,67	262,02	1,67
5.	Зоны сельскохозяйственного использования:	га	9682,37	7,46	9679,37	7,46	9651,97*	7,46	9646,97*	7,46
5.1.	Зона сельскохозяйственных угодий	га	9447,79	-	9447,79	-	9420,39*	-	9415,39*	-
5.2.	Производственная зона сельскохозяйственных	га	232,32	7,46	229,32	7,46	229,32	7,46	229,32	7,46

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (утв. 27.12.2021г.)		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 20.01.2022г. №933/22		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 06.04.2022 №939/22		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 06.04.2022 №941/22	
			Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая	Существующая	Планируемая
5.3.	предприятий Иные зоны сельскохозяйственного назначения		2,26	-	2,26	-	2,26	-	2,26	-
6.	Зона садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан	га	329,45	-	329,45	-	329,45	-	329,45	-
7	Зоны рекреационного назначения:	га	13,12	37,00	13,12	37,00	13,12	37,00	13,12	37,00
7.1.	Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)	га	13,12	5,93	13,12	5,93	13,12	5,93	13,12	5,93
7.2.	Зоны рекреационного назначения	га	-	31,07	-	31,07	-	31,07	-	31,07
8.	Зона отдыха	га	0,50	-	0,50	3,00	0,50	3,00	0,50	3,00
9.	Зоны специального назначения:	га	37,76	14,50	37,76	14,50	37,76	14,50	37,76	14,50
9.1.	Зона кладбищ	га	7,63	5,02	7,63	5,02	7,63	5,02	7,63	5,02
9.2.	Зона озелененных территорий	га	30,13	9,48	30,13	9,48	30,13	9,48	30,13	9,48

№	Наименование показателей	Ед. изм.	Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области (утв. 27.12.2021г.)		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 20.01.2022г. №933/22		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 06.04.2022 №939/22		Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области по договору от 06.04.2022 №941/22	
			Существу- ющая	Планиру- емая	Существу- ющая	Планиру- емая	Существу- ющая	Планиру- емая	Существу- ющая	Планиру- емая
10.	Зона режимных территорий	га	11324,23	-	0,50	-	0,50	-	0,50	-
11.	Зона акваторий	га	84,50	-	37,76	-	37,76	-	37,76	-

В раздел V. Материалов по обоснованию генерального плана- Баланс земель Персиановского сельского поселения внесены изменения:

V. Баланс земель Персиановского сельского поселения

Таблица 1

№ п/ п	Территории	Генеральный план Персиановского сельского поселения (утв. 8.09.2017)*		Проект внесения изменений в генеральный план Персиановского сельского поселения** (утв. Решением Собрания депутатов от 27.12.2021г. №16)	Проект предложений по внесению изменений в Генеральный план Персиановского сельского поселения (договора от 20.01.2022г. №933/22 от 06.04.2022 №939/22 от 04.05.2022 №941/22)
		Совре менное состояние	Расчетны й срок (2025г)	Расчетный срок (2025г)	Расчетный срок (2025г)
		Га		Га	Га
1	Общая площадь земель в границах муниципального образования, в том числе по категориям земель:	22400***	22400	22460,10	22460,10
2	Площадь земель сельскохозяйственно го назначения	9319	7463	10680,32	9646,97*
3	Общая площадь земель в границах населенных пунктов	302	302	1648,06	1648,06
4	Площадь земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, земли обороны, безопасности и иного специального назначения	12740	12740	10052,72	10085,17*
5	Площадь земель водного фонда	30	30	30	30
6	Площадь земель запаса	49	49	49	49

* Границы Персиановского сельского поселения утверждены Законом Ростовской области «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Октябрьский район» и муниципальных образований в его составе» от 27 декабря 2004г. № 249-ЗС.

** Границы Персиановского сельского поселения утверждены Законом Ростовской области «О внесении изменений в областной закон «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Октябрьский район» и муниципальных образований в его составе» от 23 мая 2017 года N 1133-ЗС. Площадь Персиановского сельского поселения указана в соответствии с координатным описанием границы муниципального образования.

*** Территория площадью 20,63 га была включена в границы Красюковского сельского поселения в 2008г. без правоподтверждающих документов. В связи с чем проектом Генерального плана Красюковского сельского поселения 2020г. предлагается исключить данную территорию из границ Красюковского с.п. и включить в границы Персиановского сельского поселения согласно действующему Закону Ростовской области «О внесении изменений в областной закон «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Октябрьский район» и муниципальных образований в его составе» от 23 мая 2017 года N 1133-ЗС.