

Общество с ограниченной ответственностью

«Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр»

|  |  |
| --- | --- |
| Арх.№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Заказ: 18-2021  Заказчик: Администрация Кашарского района |

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПЕРВОМАЙСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**КАШАРСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(Пояснительная записка)

Директор ООО «НПО «ЮРГЦ» С.Ю. Трухачёв

Руководитель рабочей группы Т.А. Командина

Ростов-на-Дону

2021г.

СОДЕРЖАНИЕ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА………………………..…………………………………………………3

ПРИЛОЖЕНИЯ…………………………………………..……………………………………………..…….9

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Настоящие изменения в действующие правила землепользования и застройки муниципального образования «Первомайское сельское поселение» Кашарского района Ростовской области подготовлены на основании муниципального контракта от 11.05.2021 г. № Ф.2021.069010 согласно ст. 33 Градостроительного кодекса РФ.

Настоящие изменения вносятся в действующие правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения.

Проект изменений в правила землепользования и застройки подготовлен ООО «НПО «Южный градостроительный центр» на основании следующих нормативных актов:

1. Градостроительный кодекс РФ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Областной закон Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;
4. Постановление Администрации Кашарского района № 1118 от 23.12.2019 г. «О подготовке внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Кашарского района».

В рамках работы по подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения выполнено:

* подготовлена настоящая пояснительная записка;
* подготовлена текстовая часть правил землепользования и застройки (см. приложение к настоящей записке, выполненное в виде отдельного сшива);
* откорректирована в необходимом объеме графическая часть правил землепользования и застройки, в том числе:

границы территориальных зон откорректированы в соответствии с действующим землепользованием;

границы территориальных зон откорректированы в соответствии с изменёнными границами населённых пунктов сельского поселения;

отдельные границы территориальных зон откорректированы по предложениям физических и юридических лиц;

актуализирована информация по границам зон с особыми условиями использования территории.

Целью подготовки проекта внесения изменений является:

* достижение устойчивого социально-экономического развития поселения посредством градостроительного зонирования на основе рационального использования земель и их охраны, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, сохранения объектов культурного наследия, охраны природы, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного воздействия, повышения эффективности управления территорией поселения;
* подготовка границ территориальных зон для передачи сведений о них в Государственный кадастр недвижимости (ГКН) для приведения документа градостроительного зонирования в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации.

Задачи подготовки проекта внесения изменений:

* разработка проекта в новой редакции (редакции с внесенными изменениями) правил землепользования и застройки;
* приведение проекта в целом в соответствие с новой редакцией генерального плана поселения;
* разработка карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов на всю территорию поселения, включая территорию в границах всех населенных пунктов, а также территорию за границами населенных пунктов;
* приведение содержания правил землепользования и застройки поселения в соответствие требованиям статьи 30 Градостроительного кодекса РФ;
* приведение границ территориальных зон в соответствие требованиям статьи 34 Градостроительного кодекса РФ, в том числе установка границ территориальных зон с учетом: функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, сложившейся планировки территории и существующего землепользования, планируемых изменений границ земель различных категорий;
* приведение видов и состава территориальных зон в соответствие видам и составу, определенным статьей 35 ГрК РФ;
* приведение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент, в соответствие действующей редакции Классификатора видов разрешенного использования земельных участков (утв. приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412);
* формирование сведений о границах территориальных зон, необходимых для внесения их в Единый государственный реестр недвижимости;
* приведение материалов правил землепользования и застройки поселения в соответствие с требованиями размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП);
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций.

Настоящий текст и графические материалы проекта изменений правил землепользования и застройки, представленные в данной пояснительной записке, рекомендуются для дальнейшей работы по обсуждению и утверждению проекта изменений органами местного самоуправления в соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Новая редакция проекта правил землепользования и застройки прилагается в бумажном и электронном виде.

Проект нормативного акта о внесении изменений в правила землепользования и застройки, в рамках данного контракта не выполняется.

При подготовке проекта изменений использовались данные, предоставляемые Заказчиком, а также по его запросу – территориальными органами государственной власти, данные открытых источников.

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесённых законодательством к категории государственной тайны.

Нормативно-правовая база проекта содержит следующие документы:

1. Земельный кодекс Российской Федерации;
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
3. Водный кодекс Российской Федерации;
4. Лесной кодекс Российской Федерации;
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации;
6. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
8. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
9. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
10. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
11. Областной закон Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области»;
12. Постановление Правительства РФ от 24.11.2016 № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы»;
13. Постановление Правительства РФ от 10.10.2013г. №903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 – 2019 годы)»;
14. Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 – 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган Исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»;
15. Распоряжение Правительства РФ от 30.11.2015 № 2444-р «Об утверждении комплексного плана мероприятий по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов в виде координатного описания»;
16. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.09.2016 № П/465 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;
17. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
18. Приказ Минэкономразвития России от 21.07.2016 № 460 «Об утверждении порядка согласования проектов документов территориального планирования муниципальных образований, состава и порядка работы согласительной комиссии при согласовании проектов документов территориального планирования»;
19. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.10.2020 № П/0387 «Об утверждении Порядка установления местных систем координат»;
20. Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории;
21. Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 № 123 «Об утверждении технико-технологических требований к обеспечению взаимодействия федеральной государственной информационной системы территориального планирования с другими информационными системами»;
22. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 19.09.2018 № 498 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;
23. Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. N 793" (Зарегистрировано в Минюсте России 31.01.2018 N 49832);
24. ГОСТ 32453-2017 «Глобальные навигационные спутниковые системы. Системы координат. Методы преобразований координат определяемых точек» (введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 12.09.2017 № 1055-ст);
25. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
26. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства» (приняты Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 № 94);
27. Письмо Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости РФ  от 07.04.2008 N ВК/1646@ «О формате предоставления сведений о территориальных зонах и границах и порядке внесения их в автоматизированную информационную систему государственного кадастра недвижимости»;
28. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации ([РДС 30-201-98](consultantplus://offline/ref=D4F6FB463765727A4CBB8E4F9189523D1667CC79DE9D7ECD3210B96181854265EB6C885D4F648328F859FFC667L)) (принята Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

## ПРИЛОЖЕНИЯ

* Приложение А. Копия Постановления Администрации Кашарского района № 1118 от 23.12.2019 г. «О подготовке внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Кашарского района» (в составе сшива);
* Приложение Б. Новая редакция текстовой части правил землепользования и застройки (порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, градостроительные регламенты) (в виде отдельного сшива);
* Приложение В. Карты градостроительного зонирования (на отдельных листах);
* Обязательные приложения к правилам землепользования и застройки, сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (в эл. виде).

Приложение А. Копия Постановления



