**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**НИКОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬННАЯ ЗАПИСКА

МК-46

Ростов-на-Дону

2020 г.

**СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Масштаб | Примечание |
| **1. Текстовая часть** | | | |
|  | Пояснительная записка | - | Сшив формата А 4 |
| 1 | Порядок применения правил землепользования и застройки поселения и внесения в них изменений (корректировка) | - |
| 2 | Карта градостроительного зонирования | - |
| 3 | Градостроительные регламенты | - |
| **2. Графические материалы** | | | |
| 1 | Карта границ территориальных зон и карта зон с особыми условиями использования территории Николаевского сельского поселения | М 1:25 000 | Чертеж на 1 листе |
| 2 | Карта границ территориальных зон с. Николаевка, х. Гаевка | М 1:5 000 | Чертеж на 2 листах |
| 3 | Карта границ территориальных зон и карта зон с особыми условиями использования с. Николаевка, х. Гаевка | М 1:5 000 | Чертеж на 1 листе |
| 4 | Карта границ территориальных зон и карта зон с особыми условиями использования п.Ореховый | М 1:5 000 | Чертеж на 1 листе |
| **3. Описание границ территориальных зон** | | | |
|  | Графическое описание местоположения границ территориальных зон |  | Сшив формата А 4 |
|  | Перечень координат характерных точек границ территориальных зон |  |

Содержание

[ОБЩИЕ ДАННЫЕ 4](#_Toc46341323)

[ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ 5](#_Toc46341324)

[ОПИСАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИКОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ 6](#_Toc46341325)



## ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки (далее – Проект) выполнен специалистами ООО «УК «ДонГис» на основании Муниципального контракта № МК-46 от 08.04.2020 г и в соответствии с Постановлением Администрации Неклиновского района № 204 от 07.05.2020 «О проекте внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области».

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 года № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

- Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 21.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 29.07.2017 N 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель»;

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (с изменениями и дополнениями);

Областной закон о градостроительной деятельности в Ростовской области № 853-ЗС от 14.01.2007г (с изменениями и дополнениями);

- Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов» (утв. приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244);

- СП 42.13330.2011. СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (с изменениями и дополнениями);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (с изменениями и дополнениями);

- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области», утвержденные Постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 № 9;

- Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (утв. приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10).

А также другие нормативные правовые акты государственной власти и Ростовской области и требования технических регламентов.

При разработке проекта учитывались основные положения Схемы Территориального планирования Неклиновского района, утвержденной Собранием депутатов Неклиновского района в 2010г, Генерального плана Николаевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области (в ред. 2020г).

**Исходные данные:**

1. Постановление Администрации Неклиновского района № 204 от 07.05.2020 «О проекте внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области».

2. Задание на разработку проекта внесение изменений в ПЗЗ Николаевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области.

3. Материалы генерального плана Николаевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, разработанные в 2011 году (в ред. 2020).

4. Правила землепользования и застройки Николаевского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, разработанные в 2011 году (в ред. 2019).

5. Кадастровые планы территорий.

6. Сведения и документы государственных картографо-геодезических фондов.

7. Материалы аэрофотосъемки.

Документы территориального планирования и градостроительного зонирования сельских поселений предоставлены Администрацией района, остальные необходимые материалы получены по запросам в соответствующие органы государственной власти и местного самоуправления, организации и ведомства.

## ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Целью проекта является внесение изменений в Правила землепользования и застройки Николаевского сельского поселения в части приведения в соответствие действующему законодательству и Генеральному плану Николаевского сельского поселения. В том числе Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с техническим заданием основными задачами проекта являются:

1. приведение содержания правил землепользования и застройки в соответствие с частями 2, 4 статьи 30 ГрК РФ;
2. приведение видов и состава территориальных зон в соответствие со статьей 35 ГрК РФ;
3. приведение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (утв. приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540);
4. приведение границ территориальных зон в соответствии с Генеральным планом Николаевского сельского поселения и с существующим землепользованием.

## ОПИСАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НИКОЛАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Текстовая часть Правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения приведена в соответствие ст. 30 ГрК РФ, в том числе актуализированы разделы: порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, карта градостроительного зонирования, градостроительные регламенты.

Виды и состав территориальных зон приведены в соответствие ст. 35 ГрК РФ, а также Требованиям, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в соответствие Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540).

Графическая часть Правил землепользования и застройки Николаевского сельского поселения приведена в соответствие ст. 34 ГрК РФ. Проект предусматривает приведение границ территориальных зон в соответствие с Генеральным планом Николаевского сельского поселения и сложившейся планировки территории, существующего землепользования, в том числе:

1) актуализированы границы ранее установленных территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории в соответствии с Генеральным планом Николаевского сельского поселения;

2) актуализировано описание границ территориальных зон.