ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

БАГАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

БАГАЕВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬННАЯ ЗАПИСКА

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 зон с особыми условиями использования территории Багаевского сельского поселения	М 1:25 000	Чертеж на 1 листе
2	Карта границ территориальных зон ст. Багаевская и х. Белянин	М 1:5 000	Чертеж на 2 листах
3	Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории х. Голые Бугры	М 1:5 000	Чертеж на 1 листе
4	Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории п. Дачный	М 1:5 000	Чертеж на 1 листе
5	Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории п. Задонский	М 1:5 000	Чертеж на 1 листе
6	Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории х. Краснодонский	М 1:5 000	Чертеж на 1 листе
7	Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории х. Федулов	М 1:5 000	Чертеж на 1 листе
8	Карта границ зон с особыми условиями использования территории ст. Багаевская и х. Белянин	М 1:5 000	Чертеж на 2 листах
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

ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ 6

ОПИСАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БАГАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ 7

ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки (далее – Проект) выполнен специалистами ООО «УК «ДонГис» на основании Муниципального контракта №0158300040020000007000 1 от 17.03.2020 г. и в соответствии с Постановлением Администрации Багаевского района от 27.01.2020 г. № 58 «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Багаевского района Ростовской области в части подготовки сведений по координатному описанию границ населенных пунктов и сведений о границах территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом РФ».

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 юго-западного района Ростовской области. Багаевский район», утвержденной Собранием депутатов Багаевского района в 2007 г, Генерального плана Багаевского сельского поселения Багаевского района Ростовской области (в ред. 2020г).

Исходные данные:

1. Постановление Администрации Багаевского района от 27.01.2020 г. № 58 «О подготовке проектов внесения изменений в Генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Багаевского района Ростовской области в части подготовки сведений по координатному описанию границ населенных пунктов и сведений о границах территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом РФ».
2. Задание на разработку проекта внесение изменений в ПЗЗ Багаевского сельского поселения Багаевского района Ростовской области.
3. Материалы генерального плана Багаевского сельского поселения Багаевского района Ростовской области, разработанные в 2011 году (в ред. 2020).
4. Правила землепользования и застройки Багаевского сельского поселения Багаевского 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 Багаевского сельского поселения в части приведения в соответствие действующему законодательству и Генеральному плану Багаевского 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 Багаевского сельского поселения и с существующим землепользованием.

ОПИСАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БАГАЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Текстовая часть Правил землепользования и застройки Багаевского 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 в соответствие Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540).

Графическая часть Правил землепользования и застройки Багаевского сельского поселения приведена в соответствие ст. 34 ГрК РФ. Проект предусматривает приведение границ территориальных зон в соответствие с Генеральным планом Багаевского 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 Багаевского сельского поселения;

2)актуализировано описание границ территориальных зон.

Внесенные изменения отражены на картах градостроительного зонирования.