



Открытое акционерное общество «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»



Заказчик: Администрация Верхнедонского
района Ростовской области

Муниципальный контракт:
№ 01583000157200000070001 от 31.03.2020

**Проект внесения изменений в генеральные планы,
правила землепользования и застройки сельских
поселений Верхнедонского 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**

3 ЭТАП.

**Проведение работ по подготовке проекта внесения
изменений в правила землепользования и застройки поселений
Верхнедонского района Ростовской области**

**Том 3 Книга 1.2 Пояснительная записка с
описанием вносимых изменений в правила
землепользования и застройки. МО
«Верхняковское сельское поселение»
Верхнедонского района**



Заказчик: Администрация Верхнедонского
района Ростовской области

Муниципальный контракт:
№ 01583000157200000070001 от 31.03.2020

**Проект внесения изменений в генеральные планы,
правила землепользования и застройки сельских
поселений Верхнедонского 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**

3 ЭТАП.

**Проведение работ по подготовке проекта внесения
изменений в правила землепользования и застройки поселений
Верхнедонского района Ростовской области**

**Том 3 Книга 1.2 Пояснительная записка с
описанием вносимых изменений в правила
землепользования и застройки. МО
«Верхняковское сельское поселение»
Верхнедонского района**

Заместитель
Генерального директора

Руководитель проекта

С.И. Бычков

Д.С. Татарников

Список исполнителей ОАО «ГИПРОГОР»

| | |
|--|-----------------|
| Заместитель генерального директора. Координатор проекта | Бычков С.И. |
| Руководитель проекта | Татарников Д.С. |
| Главный архитектор мастерской | Барковская Ю.В. |
| Главный инженер мастерской по геоинформационным системам | Глушков О.В. |
| Главный экономист проекта | Удовенко Н.И. |
| Архитектор II категории, главный архитектор проекта | Неустроева П.К. |
| Заведующий группой – архитектор | Мамедов А.А. |
| Главный специалист - экономист | Холодова Н.М. |
| Инженер - экономист I категории | Коссова И.И. |
| Инженер III категории | Холодов М.А. |
| Главный инженер проектов по геоинформационным системам | Сметанин А.А. |
| Главный инженер проектов по геоинформационным системам | Волков Г.В. |
| Инженер землеустроитель высшей категории | Смирнов Д.С. |
| Главный специалист по транспорту | Власюк А.С. |
| Главный специалист по инженерному оборудованию территорий | Шишов К.В. |
| Зав. группой по организации производства, редактор | Шкадова Т.М. |
| Зав. группой по организации производства, плановик | Соловьёва Л.М. |

СОСТАВ ПРОЕКТА

| Состав материалов 2 этапа. Проведение работ по подготовке проекта внесения изменений в генеральные планы поселений Верхнедонского района Ростовской области | | |
|--|---|----------------------------|
| № | Название чертежа(документа) | Формат, гриф |
| Положение о территориальном планировании (корректировка). Материалы по обоснованию (описанием вносимых изменений с обоснованием) | | |
| МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 1. | Том 1. Книга 1 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 2. | Лист ГП 1.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 3. | Лист ГП 1.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 4. | Лист ГП 1.3. Карта функциональных зон МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| Материалы по обоснованию | | |
| Текстовые материалы | | |
| 5. | Том 2. Книга 1 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 6. | Лист ГП 1.4. Карта современного использования территории МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 7. | Лист ГП 1.4.1. Карта современного использования территории МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg. Гриф «С» |
| МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 8. | Том 1. Книга 2 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 9. | Лист ГП 2.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| 10. | Лист ГП 2.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| 11. | Лист ГП 2.3. Карта функциональных зон МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| Материалы по обоснованию | | |
| Текстовые материалы | | |
| 12. | Том 2. Книга 2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие | *.docx |

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений
в правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения

| | | |
|-----|---|----------------------------------|
| | материалы, в том числе баланс территорий. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | |
| | Графические материалы | |
| 13. | Лист ГП 2.4. Карта современного использования территории МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| | МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | |
| | Текстовые материалы | |
| 14. | Том 1. Книга 3 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 15. | Лист ГП 3.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| 16. | Лист ГП 3.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| 17. | Лист ГП 3.3 Карта функциональных зон МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| | Материалы по обоснованию | |
| | Текстовые материалы | |
| 18. | Том 2. Книга 3 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 19. | Лист ГП 3.4. Карта современного использования территории МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| | МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | |
| | Текстовые материалы | |
| 20. | Том 1. Книга 4 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 21. | Лист ГП 4.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| 22. | Лист ГП 4.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| 23. | Лист ГП 4.3. Карта функциональных зон МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района. | mid/mif, jpeg |
| | Материалы по обоснованию | |
| | Текстовые материалы | |
| 24. | Том 2. Книга 4 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 25. | Лист ГП 4.4. Карта современного использования территории МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района. | mid/mif, jpeg |
| 26. | Лист ГП 4.4.1. Карта современного использования территории МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района. | mid/mif, jpeg. Гриф «С» |

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений
в правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения

| МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
|---|---|----------------------------|
| Текстовые материалы | | |
| 27. | Том 1. Книга 5 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 28. | Лист ГП 5.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района». | mid/mif, jpeg |
| 29. | Лист ГП 5.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района». | mid/mif, jpeg |
| 30. | Лист ГП 5.3. Карта функциональных зон МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| Материалы по обоснованию | | |
| Текстовые материалы | | |
| 31. | Том 2. Книга 5 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | |
| Графические материалы | | |
| 32. | Лист ГП 5.4. Карта современного использования территории МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 33. | Лист ГП 5.4. Карта современного использования территории МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg. Гриф «С» |
| МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 34. | Том 1. Книга 6 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 35. | Лист ГП 6.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 36. | Лист ГП 6.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района». | mid/mif, jpeg |
| 37. | Лист ГП 6.3. Карта функциональных зон МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| Материалы по обоснованию | | |
| Текстовые материалы | | |
| 38. | Том 2. Книга 6 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 39. | Лист ГП 6.4. Карта современного использования территории МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 40. | Лист ГП 6.4.1. Карта современного использования территории МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg. Гриф «С» |
| МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | | |

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений
в правила землепользования и застройки Верхнедонского сельского поселения

| | | |
|-----|--|----------------------------------|
| | Текстовые материалы | |
| 41. | Том 1. Книга 7 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 42. | Лист ГП 7.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 43. | Лист ГП 7.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 44. | Лист ГП 7.3. Карта функциональных зон МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| | Материалы по обоснованию | |
| | Текстовые материалы | |
| 45. | Том 2. Книга 7 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 46. | Лист ГП 7.4. Карта современного использования территории МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 47. | Лист ГП 7.4.1. Карта современного использования территории МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg. Гриф «С» |
| | МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | |
| | Текстовые материалы | |
| 48. | Том 1. Книга 8 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 49. | Лист ГП 8.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 50. | Лист ГП 8.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 51. | Лист ГП 8.3. Карта функциональных зон МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| | Материалы по обоснованию | |
| | Текстовые материалы | |
| 52. | Том 2. Книга 8 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 53. | Лист ГП 8.4. Карта современного использования территории МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 54. | Лист ГП 8.4.1. Карта современного использования территории МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg. Гриф «С» |
| | МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | |
| | Текстовые материалы | |

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений
в правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения

| | | |
|-----|--|------------------|
| 55. | Том 1. Книга 9 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 56. | Лист ГП 9.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| 57. | Лист ГП 9.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| 58. | Лист ГП 9.3. Карта функциональных зон МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| | Материалы по обоснованию | |
| | Текстовые материалы | |
| 59. | Том 2. Книга 9 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 60. | Лист ГП 9.4. Карта современного использования территории МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| | МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | |
| | Текстовые материалы | |
| 61. | Том 1. Книга 10 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 62. | Лист ГП 10.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 63. | Лист ГП 10.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| 64. | Лист ГП 10.3. Карта функциональных зон МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
| | Материалы по обоснованию | |
| | Текстовые материалы | |
| 65. | Том 2. Книга 10 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| | Графические материалы | |
| 66. | Лист ГП 10.4. Карта современного использования территории МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |

| | | |
|-----|---|---------------|
| | Состав материалов 3 этапа. Проведение работ по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки поселений Верхнедонского района Ростовской области | |
| № | Название чертежа(документа) | Формат |
| | Правила землепользования и застройки поселений Верхнедонского района (корректировка) | |
| | МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | |
| | Текстовые материалы | |
| 67. | Том 3 Книга 1.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений
в правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения

| | | |
|--|--|---------------|
| 68. | Том 3 Книга 1.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 69. | Лист ПЗЗ 1. Карта градостроительного зонирования. МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 70. | Том 3 Книга 2.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 71. | Том 3 Книга 2.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 72. | Лист ПЗЗ 2. Карта градостроительного зонирования. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 73. | Том 3 Книга 3.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 74. | Том 3 Книга 3.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 75. | Лист ПЗЗ 3. Карта градостроительного зонирования. МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 76. | Том 3 Книга 4.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 77. | Том 3 Книга 4.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 78. | Лист ПЗЗ 4. Карта градостроительного зонирования. МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 79. | Том 3 Книга 5.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 80. | Том 3 Книга 5.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 81. | Лист ПЗЗ 5. Карта градостроительного зонирования. МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений
в правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения

| | | |
|---|---|---------------|
| 82. | Том 3 Книга 6.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 83. | Том 3 Книга 6.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 84. | Лист ПЗЗ 6. Карта градостроительного зонирования. МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 85. | Том 3 Книга 7.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 86. | Том 3 Книга 7.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 87. | Лист ПЗЗ 7. Карта градостроительного зонирования. МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 88. | Том 3 Книга 8.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 89. | Том 3 Книга 8.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 90. | Лист ПЗЗ 8. Карта градостроительного зонирования. МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 91. | Том 3 Книга 9.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 92. | Том 3 Книга 9.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 93. | Лист ПЗЗ 9. Карта градостроительного зонирования. МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
| МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | | |
| Текстовые материалы | | |
| 94. | Том 3 Книга 10.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| 95. | Том 3 Книга 10.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | *.docx |
| Графические материалы | | |
| 96. | Лист ПЗЗ 10. Карта градостроительного зонирования. МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. Общая часть..... | 12 |
| 2. Изменения в текстовых материалах | 14 |
| 2.1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений | 15 |
| 2.2. Карта градостроительного зонирования..... | 17 |
| 2.3. Градостроительные регламенты..... | 18 |
| 3. Изменения в графических материалах | 19 |

1. Общая часть

Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Верхняковское сельское поселение» разрабатывается в составе работы, направленной на разработку предложений и рекомендаций по нормативно-правовому обеспечению и совершенствованию муниципального образования Верхнедонского района Ростовской области, и выполняется по заказу Администрации муниципального образования Верхнедонского района Ростовской области в соответствии с Муниципальным контрактом №01583000157200000070001 от 31.03.2020 года и с утверждённым Техническим заданием на выполнение проектов внесения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки сельских поселений Верхнедонского 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 (далее – Техническое задание).

Муниципальный контракт заключен между Администрацией Верхнедонского района Ростовской области, с одной стороны, и ОАО «Гипрогор» (г. Москва), с другой.

Основание для разработки является Постановление Администрации Верхнедонского района Ростовской области от 27.12.2019 № 1310 «О разработке проекта внесения изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки сельских поселений Ростовской области.

Настоящая книга предусмотрена Техническим заданием в целях описания вносимых изменений в Правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения.

Глава 4 «Градостроительное зонирование» Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) содержит требования к составу и содержанию правил землепользования и застройки.

Согласно части 1 статьи 30 ГрК РФ 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.

Основные задачи разработки актуальной редакции Правил землепользования и застройки муниципального образования в соответствии с Техническим заданием:

- привести содержание Правил землепользования и застройки сельского поселения в соответствие с частями 2, 4 статьи 30 ГрК РФ;

- привести границы территориальных зон согласно статье 34 ГрК РФ в соответствие:

- с функциональными зонами и параметрами их планируемого развития, определенных генеральным планом сельских поселений;
- с существующим землепользованием;

- привести виды и состав территориальных зон в соответствие со статьей 35 ГрК РФ;

- привести виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне в соответствие с действующей редакцией Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор).

2. Изменения в текстовых материалах

Согласно подпункту 3.3.1 части 13 «Этапы работ» Технического задания текстовая часть правил землепользования и застройки поселений Верхнедонского района Ростовской области содержит:

- 1) порядок применения правил землепользования и застройки поселений и внесения в них изменений (корректировка);
- 2) градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах каждой территориальной зоны (корректировка);
- 3) пояснительную записку с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки поселения.

Для описания вносимых изменений в текстовые материалы действующих правил землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения применены следующие сокращения:

- ПЗиЗ – действующие правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения;
- Проект ПЗиЗ – проект по внесению изменений в действующие правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения.

Текстовые материалы Проекта ПЗиЗ представлены пояснительной запиской из одной книги в трех частях, структурно разделенных на шесть глав, содержащих статьи, а также настоящей пояснительной запиской с описанием вносимых изменений в Проект ПЗиЗ:

- Том 3 Книга 1.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района;
- Том 3 Книга 1.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района.

Согласно части 2 статьи 30 ГрК РФ Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

В связи с вышесказанным, структура Книги 1.1 Тома 3 Проекта ПЗиЗ в сравнении с текстовыми материалами ПЗиЗ получила разбиение на следующие части:

- Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- Часть II. Карта градостроительного зонирования;
- Часть III. Градостроительные регламенты.

Содержание частей Проекта ПЗиЗ, включая разбиение на главы и состав статей, выполнено с учетом ПЗиЗ, материалов актуального генерального плана и требований действующего законодательства.

2.1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Согласно части 2 статьи 30 ГрК РФ Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

б) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

В связи с вышесказанным и текстовыми материалами ПЗиЗ, структура Части I получила разбиение на следующие главы:

- 1) Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Наименование главы 1, состав статей, их последовательность и содержание, перенесены в главу 1 Проекта ПЗиЗ из ПЗиЗ без изменений.

Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

В главу 2 Проекта ПЗиЗ перенесена статья 15 главы 3 ПЗиЗ.

Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Наименование главы 3, состав статей, их последовательность и содержание, Проекта ПЗиЗ базируются на главе 2 ПЗиЗ, которая в соответствии с ГрК РФ содержит 2 положения: положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления и положение о проведении

общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

В главу 3 Проекта ПЗиЗ перенесены статьи 8-10 главы 2 ПЗиЗ.

Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Наименование главы 4 Проекта ПЗиЗ выполнено с учетом наименования главы 2 ПЗиЗ и содержания статьи 7 ПЗиЗ.

В главу 4 Проекта ПЗиЗ перенесена статья 7 главы 2 ПЗиЗ.

Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки

В главу 5 Проекта ПЗиЗ перенесена статья 39 главы 6 ПЗиЗ без изменений.

Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

В главу 6 Проекта ПЗиЗ перенесено наименование статьи 11 главы 2 ПЗиЗ, содержание статьи выполнено с учетом статьи 57.3 ГрК РФ.

В главу 6 Проекта ПЗиЗ перенесена статья 17 главы 3 ПЗиЗ без изменений.

В главу 6 Проекта ПЗиЗ перенесены статьи 36-38 и 40 главы 6 ПЗиЗ.

По тексту Части I Проекта ПЗиЗ откорректированы внутренние ссылки на главы и статьи с учетом изменений в их нумерации по сравнению с ПЗиЗ.

2.2. Карта градостроительного зонирования

В главу 6 Проекта ПЗиЗ перенесены статьи 12 и 13 главы 3 ПЗиЗ, статьи 18 и 19 главы 4 ПЗиЗ.

Состав территориальных зон в части 2 статьи 19 Проекта ПЗиЗ откорректирован с учётом функционального зонирования генерального плана, фактического использования территории и требований действующего законодательства.

Перечень зон с особыми условиями использования территории в части 1 статьи 20 Проекта ПЗиЗ составлен с учетом их фактического наличия в границах сельского поселения.

Части 2, 4 статьи 20 и части 2, 3 статьи 21 Проекта ПЗиЗ изменены с учетом состава и содержания карты градостроительного зонирования.

2.3. Градостроительные регламенты

Градостроительные регламенты территориальных зон

В главу 8 Проекта ПЗиЗ перенесена статья 14 главы 3 ПЗиЗ.

Статьи 33 и 35 главы 5 ПЗиЗ не используются в Проекте ПЗиЗ, т.к. виды использования земельных участков, включая содержащиеся в их описании перечни разрешенные объекты капитального строительства, в Проекте ПЗиЗ представлены согласно Классификатору.

В главу 8 Проекта ПЗиЗ перенесена статья 34 главы 5 ПЗиЗ, откорректированная с учетом Классификатора.

Часть 6 статьи 23 Проекта ПЗиЗ откорректирована с учетом изменений в формате табличного представления видов и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные и условно разрешенные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе территориальных зон главы 8 Проекта ПЗиЗ представлены с учетом ПЗиЗ.

Изменения в распределении видов разрешённого использования земельных участков связаны с изменениями состава территориальных зон в Проекте ПЗиЗ относительно ПЗиЗ и последующим их внутренним перераспределением.

Параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства для видов разрешённого использования земельных участков внутри территориальных зон Проекта ПЗиЗ представлены с учетом ПЗиЗ и особенностей зон.

Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством

В главу 9 Проекта ПЗиЗ перенесена статья 32 главы 5 ПЗиЗ с учетом изменений в части состава и ограничений в зонах с особыми условиями использования территории.

3. Изменения в графических материалах

В ПЗиЗ карты градостроительного зонирования имеют следующий состав и наименования:

- 1) карта границ территориальных зон и карта границ зон с особыми условиями использования территории Верхняковского сельского поселения М 1:25 000;
- 2) карта границ территориальных зон х. Верхняковский М 1:5000;
- 3) карта границ зон с особыми условиями использования территории х. Верхняковского М 1:5000.

В Проекте ПЗиЗ графические материалы представлены Картой градостроительного зонирования МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района в масштабе 1:25 000 (в 1 см 250 м), на которой выполнены врезки на х. Верхняковский в масштабе 1:5000 (в 1 см 50 м) и отображены границ зон с особыми условиями использования территории.

При внесении изменений в графические материалы Проектом ПЗиЗ учтен Порядок установления территориальных зон статьи 34 ГрК РФ.

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения;
- 3) видов и состава территориальных зон, определенных статьей 35 ГрК РФ;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

б) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах сельского поселения;

5) границам сельского поселения;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

Территориальные зоны в границах земель населенных пунктов

При разработке карты градостроительного зонирования Правил используется принцип преемственности, территориальные зоны назначаются в соответствии с функциональными зонами.

Далее приводится сравнительная таблица существующего территориального зонирования и проектного.

Таблица 1 – Сравнительная таблица территориальных зон действующих Правил землепользования и застройки сельского поселения и планируемых территориальных зон

| Существующее территориальное зонирование | Проектное территориальное зонирование |
|--|---|
| Жилая территория | Жилые зоны |
| Ж-1 – Зона жилой застройки первого типа | Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Общественно-деловая территория | Общественно-деловые зоны |
| ОД – Зона общественно-делового назначения | ОД-1 Зона общественно-деловой застройки |
| ОС – Зона размещения объектов социального назначения | ОД-2 Зона учебно-образовательного назначения |
| | ОД-3 Зона объектов здравоохранения |
| | ОД-4 Зона объектов физической культуры и массового спорта |
| | ОД-5 Зона культового назначения |

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений
в правила землепользования и застройки Верхняковского сельского поселения

| | |
|---|---|
| Существующее территориальное зонирование | Проектное территориальное зонирование |
| Производственная территория | Производственные и коммунально-складские зоны |
| ПК – Производственно-коммерческая зона | П-1 Производственная зона П-2 Коммунально-складская зона |
| Инженерная и транспортная инфраструктура | Зона инженерной инфраструктуры Зоны транспортной инфраструктуры |
| ИТ – Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | И Зона инженерной инфраструктуры Т-1 Зона транспортной инфраструктуры Т-2 Зона улично-дорожной сети |
| Территория сельскохозяйственного использования | Зоны сельскохозяйственного использования |
| СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования СХ-2 Зона сельскохозяйственного использования | СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий СХ-2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий |
| Территория рекреационной зоны | Зоны рекреационного назначения |
| Р-1 Зона парков Р-2 Зона размещения объектов отдыха, физкультуры и спорта | Р-1 Рекреационная зона |
| Территория специального назначения | Зоны специального назначения |
| С-1 Зона размещения объектов захоронения С-2 Зона зеленых насаждений специального назначения С-3 Зона размещения отходов производства и потребления | СН-1 Зона ритуального назначения СН-3 Зона озелененных территорий специального назначения СН-2 Зона складирования и захоронения отходов |
| | Зона режимных территорий |
| | РТ Зона режимных территорий |
| Иные зоны | Иные зоны |
| Овраги, балки, болота и т.д. | ПЛ Зона природного ландшафта |

Предлагаемая структура приводит существующее территориальное зонирование к нормам действующего законодательства.