**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Научно Производственное Предприятие «Кадастр-Дон»**

Заказчик – ООО «МАК-Лоджистик»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

БОЖКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Муниципальный контракт №163/11 от 21.11.2023г.**

**Генеральный директор**

**ООО НПО «ГеоГИС» В.В.Поляков**

**г. Ростов-на-Дону**

[Пояснительная записка 3](#_Toc51515557)

**Пояснительная записка**

Настоящие изменения в действующие правила землепользования и застройки муниципального образования «Божковское сельское поселение» Красносулинского района Ростовской области подготовлены на основании договора №163/11 от 21.11.2023г. согласно ч. 17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Настоящие изменения вносятся в действующие правила землепользования и застройки Божковского сельского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Красносулинского района от 26.11.2018 №355.

Проект изменений в правила землепользования и застройки подготовлен 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 Красносулинского района от 03.12.2024 № 1323 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки Божковского сельского поселения».

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

* подготовлена настоящая пояснительная записка;
* подготовлена текстовая часть правил землепользования и застройки (см. приложение Б к настоящей записке, выполнено 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 по предложениям физических и юридических .

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;
* Внесение локальных изменений в действующие Правила землепользования и застройки Божковского сельского поселения (графическую часть) в части изменения территориального зонирования применительно к территории земельного участка 61:18:0600004:1263 на планируемую территориальную зону «И/1- Зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры» в целях более эффективного и рационального использования территории Задачи подготовки проекта внесения изменений:
* разработка проекта в новой редакции (редакции с внесенными изменениями) правил землепользования и застройки;
* приведение содержания градостроительных регламентов в соответствие с требованиями Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 04.02.2019);
* приведение проекта в целом в соответствие с новой редакцией генерального плана поселения;
* приведение материалов правил землепользования и застройки поселения в соответствие с требованиями размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП);
* формирование сведений о границах территориальных зон, необходимых для внесения их в Единый государственный реестр недвижимости;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций.

Особенностью настоящего проекта изменений является приведение градостроительных регламентов в соответствие с требованиями Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 04.02.2019). Градостроительным регламентам придана особая табличная форма, наиболее лучшим образом отражающая структуру видов использования, устанавливаемую классификатором.

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 изменённой редакции 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 от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
7. 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»;
8. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
9. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
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 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»;
14. 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»;
15. 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»;
16. Приказ Минэкономразвития России от 28.07.2017 № 383 «Об утверждении Порядка установления местных систем координат»;
17. 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, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. N 163 и от 4 мая 2018 г. N 236»;
18. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.02.2017 № 1с/МО «Об  утверждении перечня сведений, подлежащих засекречиванию».
19. 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».
20. 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»
21. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с учетом изменений, внесенных Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4февраля 2019 года № 44);
22. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
23. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства» (приняты Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 № 94);
24. 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»;
25. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (принята Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

**Приложения**

* Приложение А. Проект правил землепользования и застройки Божковского сельского поселения Красносулинского муниципального района Ростовской области