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 2.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района**

Москва 2020 год

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 2.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района**



Заместитель

Генерального директора С.И. Бычков

Руководитель проекта 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** |
|  | Том 1. Книга 1 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 1.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 1.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 1.3. Карта функциональных зон МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | Лист ГП 1.4. Карта современного использования территории МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | 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** |  |
|  | Том 1. Книга 2 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 2.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 2.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 2.3. Карта функциональных зон МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | Том 2. Книга 2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | Том 1. Книга 3 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 3.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 3.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 3.3 Карта функциональных зон МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | 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** |  |
|  | Том 1. Книга 4 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 4.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 4.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 4.3. Карта функциональных зон МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района. | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | Лист ГП 4.4. Карта современного использования территории МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района. | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 4.4.1. Карта современного использования территории МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района. | mid/mif, jpeg. Гриф «С» |
|  | **МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | Том 1. Книга 5 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 5.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района». | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 5.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района». | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 5.3. Карта функциональных зон МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | Лист ГП 5.4. Карта современного использования территории МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | 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** |  |
|  | Том 1. Книга 6 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 6.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 6.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района». | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 6.3. Карта функциональных зон МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | Лист ГП 6.4. Карта современного использования территории МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | 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** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | Том 1. Книга 7 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 7.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 7.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 7.3. Карта функциональных зон МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | Лист ГП 7.4. Карта современного использования территории МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | 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** |  |
|  | Том 1. Книга 8 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 8.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 8.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 8.3. Карта функциональных зон МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | Лист ГП 8.4. Карта современного использования территории МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 8.4.1. Карта современного использования территории МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg. Гриф «С» |
|  | **МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | Том 1. Книга 9 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 9.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 9.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 9.3. Карта функциональных зон МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | Том 2. Книга 9 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие материалы, в том числе баланс территорий. МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 9.4. Карта современного использования территории МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | Том 1. Книга 10 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
|  | **Графические материалы** |  |
|  | Лист ГП 10.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 10.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | Лист ГП 10.3. Карта функциональных зон МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района» | mid/mif, jpeg |
|  | **Материалы по обоснованию** |  |
|  | **Текстовые материалы** |  |
|  | 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** |  |
|  | 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** |
|  | Том 3 Книга 1.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 1. Карта градостроительного зонирования. МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 2.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 2. Карта градостроительного зонирования. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 3.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 3. Карта градостроительного зонирования. МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 4.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 4. Карта градостроительного зонирования. МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 5.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 5. Карта градостроительного зонирования. МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 6.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 6. Карта градостроительного зонирования. МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 7.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 7. Карта градостроительного зонирования. МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 8.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 8. Карта градостроительного зонирования. МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 9.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | Том 3 Книга 9.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx |
| **Графические материалы** |
|  | Лист ПЗЗ 9. Карта градостроительного зонирования. МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |
|  | **МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района** |  |
| **Текстовые материалы** |
|  | Том 3 Книга 10.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | \*.docx  |
|  | 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** |
|  | Лист ПЗЗ 10. Карта градостроительного зонирования. МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района | mid/mif, jpeg |

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. Общая часть 12](#_Toc47356315)

[2. Изменения в текстовых материалах 14](#_Toc47356316)

[2.1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений 15](#_Toc47356317)

[2.2. Карта градостроительного зонирования 17](#_Toc47356318)

[2.3. Градостроительные регламенты 18](#_Toc47356319)

[3. Изменения в графических материалах 19](#_Toc47356320)

# Общая часть

Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Казанское 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 Казанского 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).

# 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 Казанского сельского поселения применены следующие сокращения:

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

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

* Том 3 Книга 2.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района;
* Том 3 Книга 2.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Казанское 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 2.1 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.

## 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;

6) 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 статьи 7 главы 2 ПЗиЗ.

**Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

В главу 5 Проекта ПЗиЗ перенесена статья 41 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 38-40 и 42 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.

## 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.

## Градостроительные регламенты

**Градостроительные регламенты территориальных зон**

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

Статьи 35 и 37 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 36 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 34 главы 5 ПЗиЗ с учетом изменений в части состава и ограничений в зонах с особыми условиями использования территории.

# 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 Казанского сельского поселения М 1:25 000;

2) карта границ территориальных зон ст. Казанская, х. Ароматный, х. Кукуевский и х. Поповка М 1:5000;

3) карта границ зон с особыми условиями использования территории ст. Казанская, х. Ароматный, х. Кукуевский и х. Поповка М 1:5000.

В Проекте ПЗиЗ графические материалы представлены Картой градостроительного зонирования МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района в масштабе 1:25 000 (в 1 см 250 м), на которой выполнены врезки на ст. Казанская, х. Ароматный, х. Кукуевский, х. Поповка 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;

6) 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 |
| Ж-2 – Зона жилой застройки второго типа | Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| **Общественно-деловая территория** | **Общественно-деловые зоны** |
| ОД – Зона общественно-делового назначенияОС – Зона размещения объектов социального назначения | ОД-1 Зона общественно-деловой застройки |
| ОД-2 Зона учебно-образовательного назначения |
| ОД-3 Зона объектов здравоохранения |
| ОД-4 Зона объектов физической культуры и массового спорта |
| **Производственная территория** | **Производственные и коммунально-складские зоны** |
| ПК-1 Производственно-коммерческая зона первого типаПК-2 Производственно- коммерческая зона второго типа | П-1 Производственная зонаП-2 Коммунально-складская зона |
| **Инженерная и транспортная инфраструктура** | **Зона инженерной инфраструктуры****Зоны транспортной инфраструктуры** |
| ИТ – Зона инженерной и транспортной инфраструктуры | И Зона инженерной инфраструктурыТ-1 Зона транспортной инфраструктурыТ-2 Зона улично-дорожной сети |
| **Территория сельскохозяйственного использования** | **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| СХ-1 Зона сельскохозяйственного использованияСХ-2 Зона сельскохозяйственного использования | СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодийСХ-2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий |
| **Территория рекреационной зоны** | **Зоны рекреационного назначения** |
| Р-1 Зона парковР-2 Зона размещения объектов отдыха, физкультуры и спорта | Р-1 Рекреационная зонаР-2 Зона озелененных территорий общего пользованияР-3 Зона размещения объектов отдыха, туризма, санаторно-курортного лечения |
| **Территория специального назначения** | **Зоны специального назначения** |
| С-1 Зона размещения объектов захороненияС-2 Зона зеленых насаждений специального назначенияС-3 Зона размещения отходов производства и потребления | СН-1 Зона ритуального назначенияСН-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.