**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**СИНЯВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

МК-120

Ростов-на-Дону

2023 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 Синявского сельского поселения | М 1:25 000 | Чертеж на 1 листе |
| 2 | Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории с. Синявское | М 1:5 000 | Чертеж на 1 листе |
| 3 | Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории х. Мержаново | М 1:5 000 | Чертеж на 1 листе |
| 4 | Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории х. Водино | М 1:5 000 | Чертеж на 1 листе |
| 5 | Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории х. Морской Чулек | М 1:5 000 | Чертеж на 1 листе |
| 6 | Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории х. Пятихатки | М 1:5 000 | Чертеж на 1 листе |
| 7 | Карта границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории х. Халыбо-Адабашев | М 1:5 000 | Чертеж на 1 листе |
| **3. Описание границ территориальных зон** | | | |
|  | Графическое описание местоположения границ территориальных зон |  | Сшив формата А 4 |
|  | Перечень координат характерных точек границ территориальных зон |  |

Содержание

[ОБЩИЕ ДАННЫЕ 4](#_Toc46341323)

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

[ОПИСАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СИНЯВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ 5](#_Toc46341325)



## ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект внесения изменений в генеральный план Синявского сельского поселения Неклиновского района (далее – Проект) выполнен специалистами ООО «Датум Групп» на основании Муниципального контракта №МК-120 от 27.06.2022г и в соответствии с Постановлением Администрации Неклиновского района №2093 от 21.10.2022г «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки сельских поселений Неклиновского района Ростовской области».

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

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

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

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

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

- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

- 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 (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

- Областной закон Ростовской области от 14.01.2008г № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области» (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 42.13330.2016. 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;

- Местные нормативы Градостроительного проектирования Муниципального образования «Неклиновский район», утвержденные Решением Собрания депутатов Неклиновского района №23 от 15.12.2016 (в редакции от 25.02.2022г № 41);

- Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

**Исходные данные:**

1. Постановление Администрации Неклиновского района №2093 от 21.10.2022г «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральные планы и Правила землепользования и застройки сельских поселений Неклиновского района Ростовской области».

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

3. Материалы генерального плана Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, разработанные в 2011 году (в ред. 2020г и проект изменений).

4. Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области, разработанные в 2011 году (в ред. 2020).

5. Кадастровые планы территорий.

6. Топографические планы, ортофотопланы, единая электронная картографическая основа.

## ОСНОВНЫЕ ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Целью проекта является внесение изменений в Правила землепользования и застройки Синявского сельского поселения в части приведения в соответствие действующему законодательству и Генеральному плану Синявского 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.

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

Проект предусматривает приведение границ территориальных зон и градостроительных регламентов в соответствие с Генеральным планом Синявского сельского поселения.

В соответствии с Генеральным планом Синявского сельского поселения актуализированы границы территориальных зон, сведения об объектах культурного наследия, состав зон с особыми условиями использования территории, их границы и ограничения, установленные в границах зон.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства приведены в соответствие Классификатору видов разрешенного использования земельных участков (утв. Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»).

Внесенные изменения отражены на картах градостроительного зонирования.