Общество с ограниченной ответственностью

«Научно-проектная организация

«Южный градостроительный центр»

(ООО «НПО «ЮРГЦ»)

|  |  |
| --- | --- |
| Арх.№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Заказ: 34-2020  Заказчик: Управление  архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Выселковский район |

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ВЫСЕЛКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ВЫСЕЛКОВСКОГО РАЙОНА**

Директор

ООО «НПО «ЮРГЦ» С.Ю. Трухачёв

Ростов-на-Дону

2020 г.

## Пояснительная записка

Настоящие изменения в действующие правила землепользования и застройки муниципального образования «Выселковское сельское поселение» Выселковского района Краснодарского края подготовлены на основании муниципального контракта №03183001633200000180001 от 06.05.2020 г. с управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Выселковский район.

Настоящие изменения вносятся в действующие правила землепользования и застройки Выселковского сельского поселения.

Проект изменений в правила землепользования и застройки подготовлен на основании следующих нормативных актов:

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Закона Краснодарского края от 21.07.2008 № 1540-КЗ «Градостроительный кодекс Краснодарского края».
4. Постановление администрации муниципального образования Выселковский район от 29 октября 2019 года № 1317 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Выселковского сельского поселения Выселковского района».

В рамках работы по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Выселковского сельского поселения выполнено:

* подготовлена настоящая пояснительная записка;
* подготовлена текстовая часть правил землепользования и застройки (см. приложение к настоящей записке, выполненное 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, а также с учетом начертания границ сложившейся застройки;

границы территориальных зон откорректированы в соответствии с изменёнными границами населённых пунктов сельского поселения;

отдельные границы территориальных зон откорректированы по предложениям физических и юридических лиц;

актуализирована информация по границам зон с особыми условиями использования территории.

Целью подготовки проекта внесения изменений является:

* создание условий для устойчивого развития территории Выселковского сельского поселения, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для планировки территории Выселковского сельского поселения;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в т. ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в т. ч. путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* приведение правил землепользования и застройки в соответствие с генеральным планом, и со сведениями Единого государственного реестра недвижимости;
* приведение градостроительных регламентов в соответствие с приказом Минэкономразвития от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, направивших предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию по землепользованию и застройке территории муниципального образования Выселковский район.

Задачи подготовки проекта внесения изменений:

* обеспечение преемственности решений генерального плана и правил землепользования и застройки;
* подготовка материалов проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Выселковского сельского поселения в соответствии с требованиями к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования;
* определение территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности;
* установление расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
* обеспечение возможности размещения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов);
* учет градостроительных ограничений, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости;

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 правил землепользования и застройки прилагается в бумажном и электронном виде.

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 31.12.2017 № 507-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации;
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
9. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
11. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
12. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
13. Закон Российской Федерации от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
14. Указ Президента Российской Федерации от 30.11.1995 № 1203 «Об утверждении Перечня сведений, отнесенных к государственной тайне»;
15. Постановление Правительства Российской Федерации 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»;
16. Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
17. Приказ Минэкономразвития России от 19.09.2018 № 498 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;
18. 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»;

## Приложения

* Приложение. Новая редакция текстовой части правил землепользования и застройки (порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, градостроительные регламенты) (в виде отдельного сшива);
* Приложение. Карты градостроительного зонирования (на отдельных листах);
* Обязательное приложение к правилам землепользования и застройки, сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (в виде отдельного сшива).