**Общество с ограниченной ответственностью**

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

Муниципальный заказчик – Администрация

Красносулинского муниципального района

Ростовской области

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ТАБУНЩИКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

КРАСНОСУЛИНСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**Муниципальный контракт № 26 от «31» марта 2025г.**

**Генеральный директор**

**ООО «НПП «Кадастр-Дон» В.В.Поляков**

**г. Ростов-на-Дону**

[Пояснительная записка 3](#_Toc51515557)

[Приложения 8](#_Toc51515558)

[Приложение А. Копия технического задания на разработку проекта правил землепользования и застройки ТАБУНЩИКОВСКОГО сельского поселения Красносулинского муниципального района Ростовской области 9](#_Toc51515559)

**Пояснительная записка**

Настоящие изменения в действующие правила землепользования и застройки муниципального образования «Табунщиковское сельское поселение» Красносулинского района Ростовской области подготовлены на основании муниципального контракта № 26 от «31» марта 2025г. согласно ч. 17 ст. 24 Градостроительного кодекса РФ.

Настоящие изменения вносятся в действующие правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения, утвержденные решением Собрания депутатов Красносулинского района от 26.06.2021 №155.

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 06.03.2025 № 258 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения».

В рамках работы по подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки Табунщиковского 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 в соответствии с изменёнными границами населённых пунктов сельского поселения;

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:

* Достижение устойчивого социально-экономического развития поселе­ния методом территориального планирования на основе рационального использования земель и их охраны, развития инженерной, транспорт­ной и социальной инфраструктуры, сохранение объектов культурного наследия, охраны природы, защиты территорий от воздействия чрезвы­чайных ситуаций природного и техногенного воздействия, повышения эффективности управления территорией поселения;
* Внесение изменений в утвержденные Правила землепользования и застройки Табунщиковского СП Красносулинского района, в части подготовки Карты градостроительного зонирования и коорди­натного описания границ изменяемых территориальных зон, установленных Правилами землепользования и застройки Табунщиковского.

Задачи подготовки проекта внесения изменений:

* Разработка проекта в новой редакции (редакции с внесенными измене­ниями) Правил землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения в целях отнесения земельных участков ГБУСОН РО «Горненский ПНИ» 61:18:0600017:95 и 61:18:0600017:166 к территориальной зоне ОД-1/2;
* Приведение материалов Правил землепользования и застройки поселения в соответствие с требованиями размещения в федеральной государственной информа­ционной системе территориального планирования;
* Разработка проекта в новой редакции (редакции с внесенными измене­ниями) Генерального плана и Правил землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения;
* Формирование сведений о границах населенных пунктов, входящих в состав поселения, необходимые для внесения их в Единый государ­ственный реестр недвижимости;
* Формирование сведений о границах изменяемых 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](consultantplus://offline/ref=D4F6FB463765727A4CBB8E4F9189523D1667CC79DE9D7ECD3210B96181854265EB6C885D4F648328F859FFC667L)) (принята Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

**Приложения**

* Приложение А. Копия технического задания на разработку проекта правил землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения Красносулинского муниципального района Ростовской области
* Приложение Б. Проект правил землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения Красносулинского муниципального района Ростовской области

Приложение А. Копия технического задания на разработку проекта правил землепользования и застройки ТАБУНЩИКОВСКОГО сельского поселения Красносулинского муниципального района Ростовской области ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на выполнение работ по внесению изменений в правила землепользования и застройкии Табунщиковского сельского поселения Красносулинского района

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/п | Наименование разделов | Содержание разделов |
|  | Наименование работ | Разработка проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения за счет включения в границы населенного пункта ГБУСОН РО «Горненский ПНИ»(далее – проект) |
|  | Заказчик | Администрация Красносулинского района Ростовской области |
|  | Исполнитель | ООО «НПП «КАДАСТР-ДОН» |
|  | Источник финансирования работ | Бюджет Красносулинского района |
|  | Сроки выполнения работ | С момента заключения контракта по 31.12.2025 г. |
|  | Этапы (периоды) выполнения работ | I этап:  - подготовка материалов по обоснованию проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения;  - подготовка презентационных материалов проекта для проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения;  II этап:  - сопровождение проекта и материалов по обоснованию проекта в период проведения публичных слушаний при необходимости;  - доработка материалов по обоснованию проектов внесения изменений в план землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения по результатам рассмотрения органами местного самоуправления и результатов проведения публичных слушаний (при наличии замечаний/предложений);  - подготовка окончательной редакции проекта;  - сопровождение размещения проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения сельского поселения в Федеральной государственной информационный системе территориального планирования и Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области. |
|  | Нормативная правовая база | Проект выполняется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и муниципального образования «Красносулинскийрайон»:  - Градостроительный кодекс Российской Федерации;  - Лесной кодекс Российской Федерации;  - Водный кодекс Российской Федерации;  - Земельный кодекс Российской Федерации;  - Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;  - Федеральный закон от 23.08.1996 №127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике»;  - Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;  - Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;  - Федеральный закон от 14.03.1995 №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;  - Федеральный закон от 25.06. 2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;  - Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;  - Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;  - Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 №1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15, 15(1), 15.2 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» в части, не противоречащей законодательству;  - Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;  - Федеральный закон от 21.12.1994 №68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;  - Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;  - Федеральный закон от 21.12.1994 №69-ФЗ «О пожарной безопасности»;  Федеральный закон от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;  - Закон Российской Федерации от 21.07.1993 №5485-1 «О государственной тайне»;  - Указ Президента Российской Федерации от 30.11.1995 №1203 «Об утверждении Перечня сведений, отнесенных к государственной тайне»;  - Приказ Минспорта России от 21.03.2018 №244 «Об утверждении Методических рекомендаций о применении нормативов и норм при определении потребности субъектов Российской Федерации в объектах физической культуры и спорта»;  - Приказ Минздрава России от 20.04.2018 №182 «Об утверждении методических рекомендаций о применении нормативов и норм ресурсной обеспеченности населения в сфере здравоохранения»;  - Распоряжение Минкультуры России от 02.08.2017 №Р-965 «Об утверждении Методических рекомендаций субъектам Российской Федерации и органам местного самоуправления по развитию сети организаций культуры и обеспеченности населения услугами организаций культуры»;  - Приказ Минтрудсоцразвития России от 05.05.2016 №219 «Об утверждении методических рекомендаций по развитию сети организаций социального обслуживания в субъектах Российской Федерации и обеспеченности социальным обслуживанием получателей социальных услуг, в том числе в сельской местности»;  - Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 №564 «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;  - Иные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации и Ростовской области, касающиеся развития территории;  - Нормативы градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденные приказом Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 09.08.2016 №29 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области»;  - Постановление Правительства РФ от 13.03.2020 N279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;  - Приказ Министр строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 23.08.2022 №160 «О вводе в эксплуатацию государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности»;  - Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), принятой и введенной в действие Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 06.04.1998 №18-30;  - Постановление Правительства Российской Федерации от 14.06.2013 №502 «Об утверждении требований к программам комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов»;  - Постановление Правительства Российской Федерации от 25.12.2015 №1440 «Об утверждении требований к программам комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов»;  - Постановление Правительства Российской Федерации от 01.10.2015 №1050 «Об утверждении требований к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов»;  - Областной закон Ростовской области от 14.01.2008 № 853-ЗС «О градостроительной деятельности в Ростовской области» (принят ЗС РО 26.12.2007);  - СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;  - СанПиН 2.2.2.1/2.0.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;  - СП 104.13330.2016 Инженерная защита территории от затопления и подтопления. Актуализированная редакция СНиП 2.06.15-85;  - Генеральный план Табунщиковского сельского поселения (актуальная редакция);  - Правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения (актуальная редакция);  - Нормативно-правовые акты Ростовской области;  - Иные нормативы и правила.  Все нормативные правовые акты применяются в действующей редакции. |
|  | Цель и задачи работ | Определение назначения территории Табунщиковского сельского поселения, исходя из социальных, экономических, экологических и иных факторов для обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений в том числе за счет включения в границы населенного пункта ГБУСОН РО «Горненский ПНИ». |
|  | Основания для разработки | - постановление Администрации Красносулинского района от 06.03.2025 №258 «О подготовке проекта о внесении изменений в правила пользования и застройки Табунщиковского сельского поселения»;  – Статьи 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
|  | Исходные данные | 1. Правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения;  2. Генеральный план Табунщиковского сельского поселения;  3. Схема территориального планирования Красносулинского района;  4. Федеральная адресная инвестиционная программа России (https://faip.economy.gov.ru/cgi/uis/faip.cgi/G1);  5. [Портал открытых данных Министерства культуры Российской Федерации](https://opendata.mkrf.ru/) (https://opendata.mkrf.ru);  6. Электронная карта площадей залегания полезных ископаемых за границами населенных пунктов, запасы которых поставлены на государственный баланс запасов полезных ископаемых (http://www.rosnedra.gov.ru/article/9941.html ). |
|  | Состав работы и содержание проекта | Состав и содержание проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования должны соответствовать требованиям статей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.  В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса РФ в отношении проекта внесения изменений в правила землепользованияи застройки проводятся публичные слушания.  Подрядчик помимо работ непосредственно по разработке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки обязан обеспечить сопровождение проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки при получении согласований и прохождении порядка утверждения, определенных статьями 32, 33 Градостроительного кодекса РФ, в том числе устранения замечаний, возникших в ходе получения согласований и утверждения; обеспечить подготовку демонстрационных материалов в необходимом количестве, обязательное присутствие компетентного представителя Подрядчика и обеспечение защиты разработанного проекта на публичных слушаниях.  2) Проект правил землепользованияи застройкиТабунщиковского сельского поселения подготовить в составе:   * пояснительная записка; * порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила; * карта (карты) градостроительного зонирования; * градостроительные регламенты.  1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя обязательные разделы:  * о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления; * об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами; * о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления; * о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки; * о внесении изменений в правила землепользования и застройки; * о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.  1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются:  * границы территориальных зон, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса. * территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности (границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте).  1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются:  * границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа; * границы зон с особыми условиями использования территорий; * границы территорий объектов культурного наследия; * границы территорий исторических поселений федерального значения; * границы территорий исторических поселений регионального значения.   Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.   1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:  * виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков (приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»):   1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон принять в соответствии с проектным использованием, принятым в утвержденных документах территориального планирования. В случае, отсутствия утвержденных документов территориального планирования основные виды разрешенного использования могут приниматься в соответствии с фактическим использованием (существующим использованием).  2) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон принять в соответствии с фактическим использованием. Дополнительно в условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть включены: виды использования, соответствующие утвержденным документам территориального планирования, но имеющие иные параметры, а также виды использования, которые способны оказать негативное воздействие на окружающую среду, здоровье, безопасность населения и его благосостояние;  3) объекты вспомогательного использования являются неотъемлемой частью основного здания, строения, сооружения, обеспечивают комфорт или безопасность объекта капитального строительства и располагаются на земельном участке только с основным или условно разрешенным объектом капитального строительства.   * предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст.38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (рекомендовано устанавливать для каждого вида разрешенного использования):   1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;  2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;  3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;  4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;  5) иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.   * ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации; * расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели 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.  1. При подготовке Проекта Правил в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечить возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов). 2. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формат электронного документа, содержащего указанные сведения, установлены Приказом Министерства экономического развития России от 4 мая 2018 №236. |
|  | Требования к определению территориальных зон | 1. Территориальные зоны в проекте правил землепользованияи застройки должны устанавливаться с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования, красных линий и границ земельных участков, учтенных в едином государственном реестре недвижимости. 2. Материалы проекта правил землепользованияи застройкив виде карт должны подготавливаться с использованием топографической основы в системе координат и с точностью, используемых для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Ростовской области. 3. Территориальные зоны определяются с учетом:  * возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков; * функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом наименование городского округа или муниципального образования; * определенных статьей 35 Градостроительного кодекса РФ территориальных зон; * сложившейся планировки территории и существующего землепользования; * планируемых изменений границ земель различных категорий; * предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.  1. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:  * линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений; * красным линиям; * границам земельных участков; * границам территориальных зон в пределах муниципального образования; * естественным границам природных объектов; * иным границам.  1. Границы территориальных зон должны соответствовать следующим требованиям:  * отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне; * не выходить за пределы границ наименование городского округа или муниципального образования; * быть топологически корректными (не допускается наложение смежных зон). * не допускать пересечений с существующими строениями, границами земельных участков (за исключением земельных участков, описание границ которых не соответствует действующему законодательству);   В случае если устанавливаемые проектом правил землепользования и застройки границы территориальных зон пересекают границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, в связи с выявленными в Едином государственном реестре недвижимости ошибочными сведениями о местоположении границ таких земельных участков (за исключением земельных участков, пересечение границ которых с границами территориальной зоны допускается в соответствии с федеральными законами), такое пересечение допускается при условии согласования с Заказчиком и подготовки Исполнителем заключения, обосновывающего квалификацию сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, как ошибочных. |
|  | Выходные материалы, передаваемые Заказчику | Проект выполняется и передается:  - два экземпляра на бумажном носителе (с реквизитами разработчика документации, указанными в угловых штампах на схемах и титульных листах проекта ПЗЗ);  - два экземпляра в электронном виде на компакт-дисках (CD или DVD).  Электронную версию представить в следующих форматах:  - текстовые материалы в форматах\*.doc и \*.pdf (\*.pdf с защитой от редактирования);  - графические материалы, в М 1:25000 для карт сельского поселения и М 1:5000 для карт населенных пунктов, в форматах: векторном GML, MID/MIF, SHP (вместе с файлами описания RSC); растровом TIFF, JPEG или PDF (вместе с файлом о географической информации в форматах MID/MIF, TAB, SHP, SXF, IDF, QGS)с разрешением не менее 300 точек на дюйм.  Текстовые материалы проекта и материалов по обоснованию на бумажных носителях представляются в виде пояснительных записок, сброшюрованных в тома формата А4.  Графические объекты должны иметь правильную топологию с семантическими данными, содержать атрибутивную информацию, сгруппированные функционально в отдельные слои/карты/файлы в местной системе координат, в балтийской системе высот, а также в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.  Содержание проекта в электронном виде должна быть идентично содержанию распечатанной версии документации.  Демонстрационные материалы для проведения публичных слушаний.  В составе документации разрабатывается и предоставляется открытая версия проекта правил землепользования и застройки, с внесенными изменениями, для размещения в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП) в соответствии с требованиями статьи 57.1 Градостроительного кодекса РФ иразмещения в Государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области (ГИСОГД РО) в соответствии с требованиями статьи 56 Градостроительного кодекса РФ и действующего законодательства.  Пространственные (картографические) данные, содержащиеся в сведениях, документах, материалах, представляются в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. |
|  | Требования по согласованию градостроительной документации | Согласование внесенных изменений в правила землепользования и застройки, а также утверждение градостроительных документов осуществляет Заказчик в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ.  На стадии разработки градостроительной документации, Исполнитель, предоставляет Заказчику разработанную документацию, для её проверки.  По завершении проверки качества, при наличии замечаний, Исполнитель устраняет недостатки, зафиксированные в акте приемки выполненных работ (если не обоснует, что такое нарушение произошло не по вине Исполнителя).  При наличии замечаний и предложений, Исполнитель дорабатывает документацию по результатам публичных слушаний/общественных обсуждений.  В случае отсутствия замечаний, Исполнитель получает письменное согласование Заказчика.  Организацию работ по согласованию градостроительной документации в согласовывающих органах и организациях проводит Заказчик, Исполнитель осуществляет сопровождение (в том числе техническое) согласительной процедуры, а при наличии замечаний (предложений и пр.), осуществляет устранение обоснованных претензий согласовывающих органов и организаций. |
|  | Порядок утверждения проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения | Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Табунщиковского сельского поселения подлежит утверждению в соответствии со статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
|  | Гарантийные обязательства | Исполнитель несет ответственность, за ненадлежащее выполнение работ по контракту, включая недостатки, обнаруженные при использовании результатов выполненных работ.  Гарантийный срок на выполненные работы составляет 1 (один) год с даты подписания Акта приемки выполненных работ.  Объем гарантий качества включает в себя устранение Исполнителем ошибок, замечаний выявленных в ходе публичных слушаний/общественных обсуждений.  Гарантийные обязательства распространяются на срок разработки и утверждения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки.  Гарантийные обязательства распространяются на сроки проведения процедуры внесения в ЕГРН сведений о границах территориальных зон.  Исполнитель гарантирует сопровождение (в том числе техническое) процедуры внесения Заказчиком в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов и границ территориальных зон.  В случае получения от органа уполномоченного на осуществление государственного кадастрового учета уведомления о приостановлении (отказе) государственного кадастрового учета, Исполнитель устраняет основания, явившиеся причиной приостановления (отказа) государственного кадастрового учета (если не обоснует, что приостановление (отказ) государственного кадастрового учета произошло не по вине Исполнителя).  Исполнитель гарантирует содействие (в том числе техническое) Заказчику в размещении градостроительных документов, разработанных в рамках настоящего Контракта ФГИС ТП. |