

Общество с ограниченной ответственностью
«Донской градостроительный центр»
(ООО «ДГЦ»)

проект

Арх. № _____

Заказ: 2-2021

Заказчик: Администрация
сельского поселения Гули
Джейрахского
муниципального района

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МО СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГУЛИ
ДЖЕЙРАХСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ИНГУШЕТИЯ**

(Пояснительная записка)

Директор ООО «ДГЦ»

Н.И. Жиленкова

Руководитель проекта

Р.В. Хохлачев

г. Ростов-на-Дону
2021г.

Оглавление

Пояснительная записка	3
Приложения.....	7

Пояснительная записка

Настоящие изменения в действующие правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Гули Джейрахского муниципального района Республики Ингушетия подготовлены на основании договора № 2-2021 от 18.01.2021г. согласно ст. 33 Градостроительного кодекса РФ.

Настоящие изменения вносятся в действующие правила землепользования и застройки МО сельское поселение Гули.

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

1. Градостроительный кодекс РФ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Закон Республики Ингушетия от 17 декабря 2009 года N 61-РЗ «О градостроительной деятельности в Республике Ингушетия».
4. Постановление администрации сельского поселения Гули Джейрахского района от 15.01.2021 №1Б «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «сельское поселение Гули».

В рамках работы по подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки МО сельское поселение Гули 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;
 - границы территориальных зон откорректированы в соответствии с изменёнными границами населённых пунктов сельского поселения Гули;

- 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:

- достижение устойчивого социально-экономического развития поселения посредством градостроительного зонирования на основе рационального использования земель и их охраны, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, сохранения объектов культурного наследия, охраны природы, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного воздействия, повышения эффективности управления территорией поселения.

Задачи подготовки проекта внесения изменений:

- разработка проекта в новой редакции (редакции с внесенными изменениями) правил землепользования и застройки;
- приведение содержания градостроительных регламентов в соответствие с требованиями Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 04.02.2019);
- приведение проекта в целом в соответствие с новой редакцией генерального плана поселения;
- приведение материалов правил землепользования и застройки поселения в соответствие с требованиями размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП);
- 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 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
7. Закон Республики Ингушетия от 17 декабря 2009 года N 61-РЗ «О градостроительной деятельности в Республике Ингушетия»;
8. Закон Республики Ингушетия от 23.02.2009 N 5-РЗ «Об установлении границ муниципальных образований Республики Ингушетия и наделении их статусом сельского, городского поселения, муниципального района и городского округа»;
9. Постановление Правительства РФ от 24.11.2016 № 1240 «Об установлении государственных систем координат,

- государственной системы высот и государственной гравиметрической системы»;
10. Приказ Минэкономразвития России от 28.07.2017 № 383 «Об утверждении Порядка установления местных систем координат»;
 11. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 27.02.2017 № 1с/МО «Об утверждении перечня сведений, подлежащих засекречиванию»;
 12. 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»;
 13. 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»;
 14. 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 4 февраля 2019 года № 44);
 15. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
 16. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства» (приняты Постановлением Госстроя России от 30.12.1999 № 94);
 17. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (принята Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

Приложения

- Приложение А. Копия технического задания (в составе сшива) и копия Постановления «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «сельское поселение Гули».
- Приложение Б. Новая редакция текстовой части правил землепользования и застройки (порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, градостроительные регламенты) (в виде отдельного сшива).
- Приложение В. Карта градостроительного зонирования (на отдельном листе).

Приложение А. Копия технического задания (в составе сшива) и копия Постановления «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «сельское поселение Гули».

Приложение №1 к
договору № 2-2021 от 18 января 2021 года

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на подготовку проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Гули Джейрахского района Республики Ингушетия (в части приведения видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 и отображения в графической части ПЗЗ территорий и зон охраны ОКН).

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
1	Вид документации	Документ градостроительного зонирования
2	Основание для подготовки документации	Пп.6, п.6 Поручения Главы Республики Ингушетия №84п. Постановление Главы администрации Сельского поселения Гули Джейрахского района №1Б от 15.01.2021г. «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Гули»
3	Источник финансирования работ	Бюджет Сельского поселения Гули Джейрахского района
4	Заказчик (полное и сокращенное наименование)	Администрация Сельского поселения Гули Джейрахского района Республики Ингушетия
5	Разработчик градостроительной документации (полное и сокращенное наименование)	ООО «Донской градостроительный центр» (ООО «ДГЦ»)
6	Нормативно-правовая база разработки градостроительной документации	- Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ Градостроительный кодекс Российской Федерации; - Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»; - Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
7	Описание проектируемой территории с указанием ее наименования и основных характеристик	Территория Сельского поселения Гули Джейрахского района Республики Ингушетия Площадь территории 48368 га Население: 0,3 тыс. чел.

№ п/п	Наименование разделов	Содержание
		Количество населенных пунктов
8	Цель разработки и задачи проекта	Приведение текстовой части Правил землепользования и застройки сельского поселения Гули в соответствие с требованиями изменившейся редакции ст. 38 Градостроительного кодекса РФ и Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Отображение на карте градостроительного зонирования территорий и зон охраны объектов культурного наследия в соответствии со сведениями ЕГРН
9	Состав документации	Изменения вносятся только в части приведения видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 и отображения в графической части ПЗЗ территорий и зон охраны ОКН Проект изменений правил землепользования и застройки сельского поселения включает в себя -подготовку новой редакции текстовой части ПЗЗ МО сельского поселения Гули - отображения в графической части ПЗЗ территорий и зон охраны ОКН.
10	Состав, исполнители, сроки и порядок предоставления исходной информации	Исходная информация собирается исполнителем при содействии заказчика
11	Состав и порядок проведения (в случае необходимости) предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий	Не требуются
12	Основные требования к содержанию и форме представляемых материалов по этапам разработки градостроительной документации и последовательность выполнения работы	Содержание работ: 1.Подготовка краткой пояснительной записки; 2. Подготовка изменений в текстовую часть Правил в виде новой редакции текстовой части ПЗЗ МО сельское поселение Гули; 3. Необходимые графические материалы в масштабе действующих карт ПЗЗ. Форма предоставления материалов: Технический отчет в виде сшива формата А4. Для рассмотрения Заказчиком Исполнитель предоставляет 1 экз. всех материалов в бумажном виде и 1 экз. компакт дисков с копиями материалов проекта
13	Порядок согласования и утверждения	В соответствии с ст. 32-33 Градостроительного кодекса РФ
14	Иные требования и условия	Не установлены

РЕСПУБЛИКА ИНГУШЕТИЯ



ГИАЛГ'АЙ РЕСПУБЛИКА

ДЖЕЙРАХСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГУЛИ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение Гули»

с.п.Гули

№ 1Б

от 15.01.2021 г.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Сельское поселение Гули» Джейрахского муниципального района, учитывая заключение комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Сельское поселение Гули», администрация муниципального образования «Сельское поселение Гули» **ПОСТАНОВЛЯЕТ**

1. Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Сельское поселение Гули» приступить к подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение Гули», утвержденные решением Гулинского сельского Совета за №16/1-1 от 01.11.2012г.
2. Утвердить порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение Гули» (прилагается).
3. Опубликовать настоящее постановление на официальном сайте Джейрахского муниципального района jeurah.ru
4. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава администрации
МО «сельское поселение Гули»
Джейрахского муниципального района
Республики Ингушетия



С.Г. Илиев