



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

Москва 2020 год



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

Заместитель  
Генерального директора

Руководитель проекта

С.И. Бычков

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

<b>Состав материалов 2 этапа. Проведение работ по подготовке проекта внесения изменений в генеральные планы поселений Верхнедонского района Ростовской области</b>		
<b>№</b>	<b>Название чертежа(документа)</b>	<b>Формат, гриф</b>
<b>Положение о территориальном планировании (корректировка). Материалы по обоснованию (описанием вносимых изменений с обоснованием)</b>		
<b>МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
1.	Том 1. Книга 1 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
2.	Лист ГП 1.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
3.	Лист ГП 1.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
4.	Лист ГП 1.3. Карта функциональных зон МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
<b>Материалы по обоснованию</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
5.	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
<b>Графические материалы</b>		
6.	Лист ГП 1.4. Карта современного использования территории МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
7.	Лист ГП 1.4.1. Карта современного использования территории МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg. Гриф «С»
<b>МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
8.	Том 1. Книга 2 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
9.	Лист ГП 2.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
10.	Лист ГП 2.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
11.	Лист ГП 2.3. Карта функциональных зон МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>Материалы по обоснованию</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
12.	Том 2. Книга 2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в генеральный план поселения, включающую соответствующие обосновывающие	*.docx

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений  
в правила землепользования и застройки Мигулинского сельского поселения

	материалы, в том числе баланс территорий. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	
	<b>Графические материалы</b>	
13.	Лист ГП 2.4. Карта современного использования территории МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
	<b>МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
14.	Том 1. Книга 3 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
	<b>Графические материалы</b>	
15.	Лист ГП 3.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
16.	Лист ГП 3.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
17.	Лист ГП 3.3 Карта функциональных зон МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
18.	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
	<b>Графические материалы</b>	
19.	Лист ГП 3.4. Карта современного использования территории МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
	<b>МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
20.	Том 1. Книга 4 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
	<b>Графические материалы</b>	
21.	Лист ГП 4.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
22.	Лист ГП 4.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
23.	Лист ГП 4.3. Карта функциональных зон МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района.	mid/mif, jpeg
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
24.	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
	<b>Графические материалы</b>	
25.	Лист ГП 4.4. Карта современного использования территории МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района.	mid/mif, jpeg
26.	Лист ГП 4.4.1. Карта современного использования территории МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района.	mid/mif, jpeg. Гриф «С»

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений  
в правила землепользования и застройки Мигулинского сельского поселения

<b>МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
27.	Том 1. Книга 5 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
28.	Лист ГП 5.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района».	mid/mif, jpeg
29.	Лист ГП 5.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района».	mid/mif, jpeg
30.	Лист ГП 5.3. Карта функциональных зон МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
<b>Материалы по обоснованию</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
31.	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	
<b>Графические материалы</b>		
32.	Лист ГП 5.4. Карта современного использования территории МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
33.	Лист ГП 5.4. Карта современного использования территории МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg. Гриф «С»
<b>МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
34.	Том 1. Книга 6 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
35.	Лист ГП 6.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
36.	Лист ГП 6.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района».	mid/mif, jpeg
37.	Лист ГП 6.3. Карта функциональных зон МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
<b>Материалы по обоснованию</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
38.	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
<b>Графические материалы</b>		
39.	Лист ГП 6.4. Карта современного использования территории МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
40.	Лист ГП 6.4.1. Карта современного использования территории МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg. Гриф «С»
<b>МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений  
в правила землепользования и застройки Мигулинского сельского поселения

	<b>Текстовые материалы</b>	
41.	Том 1. Книга 7 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
	<b>Графические материалы</b>	
42.	Лист ГП 7.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
43.	Лист ГП 7.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
44.	Лист ГП 7.3. Карта функциональных зон МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
45.	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
	<b>Графические материалы</b>	
46.	Лист ГП 7.4. Карта современного использования территории МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
47.	Лист ГП 7.4.1. Карта современного использования территории МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg. Гриф «С»
<b>МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
	<b>Текстовые материалы</b>	
48.	Том 1. Книга 8 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
	<b>Графические материалы</b>	
49.	Лист ГП 8.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
50.	Лист ГП 8.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
51.	Лист ГП 8.3. Карта функциональных зон МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
52.	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
	<b>Графические материалы</b>	
53.	Лист ГП 8.4. Карта современного использования территории МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
54.	Лист ГП 8.4.1. Карта современного использования территории МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg. Гриф «С»
<b>МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
	<b>Текстовые материалы</b>	

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений  
в правила землепользования и застройки Мигулинского сельского поселения

55.	Том 1. Книга 9 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
	<b>Графические материалы</b>	
56.	Лист ГП 9.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
57.	Лист ГП 9.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
58.	Лист ГП 9.3. Карта функциональных зон МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
59.	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
	<b>Графические материалы</b>	
60.	Лист ГП 9.4. Карта современного использования территории МО «Тубянское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
	<b>МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
61.	Том 1. Книга 10 Положение о территориальном планировании (корректировка). МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
	<b>Графические материалы</b>	
62.	Лист ГП 10.1. Карта планируемого размещения объектов местного значения МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
63.	Лист ГП 10.2. Карта границ населенных пунктов, входящих в состав МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
64.	Лист ГП 10.3. Карта функциональных зон МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg
	<b>Материалы по обоснованию</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
65.	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
	<b>Графические материалы</b>	
66.	Лист ГП 10.4. Карта современного использования территории МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района»	mid/mif, jpeg

	<b>Состав материалов 3 этапа. Проведение работ по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки поселений Верхнедонского района Ростовской области</b>	
№	<b>Название чертежа(документа)</b>	<b>Формат</b>
	<b>Правила землепользования и застройки поселений Верхнедонского района (корректировка)</b>	
	<b>МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района</b>	
	<b>Текстовые материалы</b>	
67.	Том 3 Книга 1.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx



Пояснительная записка с описанием вносимых изменений  
в правила землепользования и застройки Мигулинского сельского поселения

68.	Том 3 Книга 1.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
69.	Лист ПЗЗ 1. Карта градостроительного зонирования. МО «Верхняковское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
70.	Том 3 Книга 2.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
71.	Том 3 Книга 2.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
72.	Лист ПЗЗ 2. Карта градостроительного зонирования. МО «Казанское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
73.	Том 3 Книга 3.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
74.	Том 3 Книга 3.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
75.	Лист ПЗЗ 3. Карта градостроительного зонирования. МО «Казансколопатинское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
76.	Том 3 Книга 4.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
77.	Том 3 Книга 4.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
78.	Лист ПЗЗ 4. Карта градостроительного зонирования. МО «Мешковское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
79.	Том 3 Книга 5.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
80.	Том 3 Книга 5.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
81.	Лист ПЗЗ 5. Карта градостроительного зонирования. МО «Мещеряковское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений  
в правила землепользования и застройки Мигулинского сельского поселения

82.	Том 3 Книга 6.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
83.	Том 3 Книга 6.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
84.	Лист ПЗЗ 6. Карта градостроительного зонирования. МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
85.	Том 3 Книга 7.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
86.	Том 3 Книга 7.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
87.	Лист ПЗЗ 7. Карта градостроительного зонирования. МО «Нижнебыковское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
88.	Том 3 Книга 8.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
89.	Том 3 Книга 8.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
90.	Лист ПЗЗ 8. Карта градостроительного зонирования. МО «Солонцовское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
91.	Том 3 Книга 9.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
92.	Том 3 Книга 9.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
93.	Лист ПЗЗ 9. Карта градостроительного зонирования. МО «Тубьянское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg
<b>МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
94.	Том 3 Книга 10.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
95.	Том 3 Книга 10.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района	*.docx
<b>Графические материалы</b>		
96.	Лист ПЗЗ 10. Карта градостроительного зонирования. МО «Шумилинское сельское поселение» Верхнедонского района	mid/mif, jpeg

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Общая часть.....	12
2. Изменения в текстовых материалах .....	14
2.1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений .....	15
2.2. Карта градостроительного зонирования.....	17
2.3. Градостроительные регламенты.....	18
3. Изменения в графических материалах .....	19

## 1. Общая часть

Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки МО «Мигулинское 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 Мигулинского 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).

## 2. 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 Мигулинского сельского поселения применены следующие сокращения:

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

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

- Том 3 Книга 6.1 Правила землепользования и застройки (корректировка). МО «Мигулинское сельское поселение» Верхнедонского района;
- Том 3 Книга 6.2 Пояснительная записка с описанием вносимых изменений в правила землепользования и застройки. МО «Мигулинское 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 6.1 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.

## **2.1. 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;

б) 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 38 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 35-37 и 39 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.

## **2.2. 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.

### **2.3. Градостроительные регламенты**

#### **Градостроительные регламенты территориальных зон**

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

Статьи 32 и 34 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 33 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 31 главы 5 ПЗиЗ с учетом изменений в части состава и ограничений в зонах с особыми условиями использования территории.

### **3. 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 Мигулинского сельского поселения М 1:25 000;
- 2) карта границ территориальных зон ст. Мигулинская М 1:5000;
- 3) карта границ зон с особыми условиями использования территории ст. Мигулинская М 1:5000.

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

б) 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
<b>Жилая территория</b>	<b>Жилые зоны</b>
Ж-1 – Зона жилой застройки первого типа	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
<b>Общественно-деловая территория</b>	<b>Общественно-деловые зоны</b>
ОД – Зона общественно-делового назначения	ОД-1 Зона общественно-деловой застройки
ОС – Зона размещения объектов социального назначения	ОД-2 Зона учебно-образовательного назначения
	ОД-3 Зона объектов здравоохранения
	ОД-4 Зона объектов физической культуры и массового спорта
<b>Производственная территория</b>	<b>Производственные и коммунально-</b>

Пояснительная записка с описанием вносимых изменений  
в правила землепользования и застройки Мигулинского сельского поселения

Существующее территориальное зонирование	Проектное территориальное зонирование
	<b>складские зоны</b>
ПК – Производственно-коммерческая зона	П-1 Производственная зона П-2 Коммунально-складская зона
<b>Инженерная и транспортная инфраструктура</b>	<b>Зона инженерной инфраструктуры Зоны транспортной инфраструктуры</b>
ИТ – Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	И Зона инженерной инфраструктуры Т-1 Зона транспортной инфраструктуры Т-2 Зона улично-дорожной сети
<b>Территория сельскохозяйственного использования</b>	<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>
СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования	СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий СХ-2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
<b>Территория рекреационной зоны</b>	<b>Зоны рекреационного назначения</b>
Р-1 Зона парков Р-2 Зона размещения объектов отдыха, физкультуры и спорта	Р-1 Рекреационная зона Р-2 Зона озелененных территорий общего пользования
<b>Территория специального назначения</b>	<b>Зоны специального назначения</b>
С-1 Зона размещения объектов захоронения С-2 Зона зеленых насаждений специального назначения С-3 Зона размещения отходов производства и потребления	СН-1 Зона ритуального назначения СН-3 Зона озелененных территорий специального назначения СН-2 Зона складирования и захоронения отходов
	<b>Зона режимных территорий</b>
	РТ Зона режимных территорий
<b>Иные зоны</b>	<b>Иные зоны</b>
Овраги, балки, болота и т.д.	ПЛ Зона природного ландшафта

Предлагаемая структура приводит существующее территориальное зонирование к нормам действующего законодательства.