Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр»

МАТЕРИАЛЫ
ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МО МИРОШНИКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

КОТОВСКОГО РАЙОНА, ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

г. Ростов-на-Дону
2019г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Научно-проектная организация «Южный градостроительный центр»

Арх.№_____

Заказ: 52/ВФРВ-2019
Заказчик: ООО«Ветропарки ФРВ»

МАТЕРИАЛЫ
ПРОЕКТА ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МО МИРОШНИКОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

КОТОВСКОГО РАЙОНА, ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Директор ООО «НПО «ЮРГЦ» С.Ю. Трухачев

Руководитель рабочей группы А.Ю. Прохоров

г. Ростов-на-Дону
2019г.

© ООО «НПО «ЮРГЦ», 2019г., www.urgc.info

СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ
по изменению правил землепользования и застройки

Наименование	гриф	инв.№	Примечание
Пояснительная записка	н/с		Сшив формата А 4
Проект изменений правил землепользования и застройки в графической форме:			

№ п/п	Наименование	гриф	инв. №	Масштаб	Примечание
1	Карта градостроительного зонирования Мирошниковского сельского поселения.	н/с		М 1:25 000	Новая карта

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 4

ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ИЗМЕНЕНИЙ ПЗЗ 7

1. ИЗМЕНЕНИЯ ПЗЗ. 7

1.1 ИЗМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ НА ОТДЕЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ В ГРАНИЦАХ МО. 7

1.2. ИЗМЕНЕНИЯ В ТЕКСТОВОЙ (РЕГЛАМЕНТНОЙ) ЧАСТИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 10

1.3. ИЗМЕНЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА. 14

ПРИЛОЖЕНИЯ: 15

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие изменения в действующие правила землепользования и застройки (далее по тексту ПЗЗ) муниципального образования «Мирошниковское сельское поселение» Котовского района Волгоградской области подготовлены на основании договора №52/2019-ВФРВ от 16.03.2019г. с ООО «Ветропарки ФРВ» согласно ч.2. п.2 ст. 33 Градостроительного кодекса РФ.

Проект внесения изменений подготовлен ООО «НПО «Южный градостроительный центр» на основании:

1. Ст. 33 Градостроительного кодекса РФ.
2. Соглашение о сотрудничестве между Правительством Волгоградской области и ООО «Ветропарки ФРВ»;
3. Постановление Администрации Котовского района от 11.09.2019 № 1251 «О подготовке проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мирошниковского сельского поселения Котовского муниципального района Волгоградской области»;
4. Технического задания от 16.03.2019г. на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципальных образований на территории Волгоградской области

В рамках работы по подготовке проекта изменений выполнено:

1. Подготовлена настоящая пояснительная записка;
2. Откорректирована в необходимом объеме графическая часть действующих ПЗЗ.

Целью подготовки проекта внесения изменений является:

- Создание условий для реализации инвестиционного проекта по строительству ветропарков в Волгоградской области;
- Установление территориальных зон и градостроительных регламентов, допускающих строительство ветроэлектростанций (ветряных электрических установок, подстанций, коплексных распределительных устройств, автомобильных подъездных автодорог, технологических проездов, линий электропередачи, подземных линейно-кабельных сооружений).

Изменения вносятся в графическую часть действующих ПЗЗ в редакции, утвержденной решением Котовской районной Думы от 30.11. 2018 года № 68-РД, в текстовай части действующих ПЗЗ ст. 23 Производственные зоны, дополняется п.4, **П-3** «Зона производственных предприятий I-II классов опасности».

Действующие Правила землепользования и застройки Мирошниковского сельского поселения разработаны только на территорию населенных пунктов муниципального образования. В рамках настоящего проекта изменений выполнена новая карта градостроительного зонирования применительно ко всей территории сельского поселения в М 1:25 000.

Настоящие изменения в действующие ПЗЗ муниципального образования «Мирошниковское сельское поселение» Котовского района содержат в своем составе:

1. Локальные изменения территориального зонирования на отдельных земельных участках вне границ населенных пунктов в целях более эффективного их использования и реализации инвестиционного проекта по строительству объектов ветроэлектрической станций (ВЭС) **(Новоалексеевской и Котовской ВЭС)**.
2. Уточнение отображения границ населенных пунктов Мирошниковского сельского поселения.

Проект изменений выполнен в виде новой редакции соответствующих карт:

- Карта градостроительного зонирования Мирошниковского сельского поселения М 1:25 000.

  И настоящей краткой пояснительной записки.

Изменения действующих правил землепользования и застройки, предлагаемые настоящим проектом, касаются ограниченной территории необходимой для реализации инвестиционного проекта по строительству ветропарков в Волгоградской области. Вся необходимая территория (83,53 га) расположена вне границ населенных пунктов сельского поселения,

Применительно к остальной территории сельского поселения все решения действующих правил землепользования и застройки сохраняются без изменения.

Настоящий текст и графические материалы проекта изменений Правил, рекомендуются для дальнейшей работы по обсуждению и утверждению проекта органами местного самоуправления в соответствии со статьями 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Новая редакция графических материалов правил землепользования и застройки прилагается в бумажном и электронном виде.

Прилагаемые электронные копии документов пригодны для официальной публикации.

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесённых законодательством к категории государственной тайны.

Для разработки проекта изменений в материалы правил землепользования и застройки сформирован временный авторский коллектив в следующем составе:

Прохоров А.Ю. руководитель авторского коллектива, главный архитектор проектов, член Союза архитекторов России;

Кривошлыков В.А старший специалист градостроительства;

Хрипкова А.А. старший инженер.

Рева К.В. техник-проектировщик.

ОБОСНОВАНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ ИЗМЕНЕНИЙ ПЗЗ

1. ИЗМЕНЕНИЯ ПЗЗ.

Проект изменений касается графической и текстовай части правил землепользования и застройки. В составе натоящего проекта изменений правил землепользования и застройки Мирошниковского сельского поселения вносимые корректировки, возможно, разделить на несколько групп:

1. Локальные изменения территориального зонирования на отдельных земельных участках необходимых для размещения в границах поселения объектов строительства ветропарков.
2. Уточнение отображения границ населенных пунктов Мирошниковского сельского поселения в соответствии с материалами генерального плана сельского поселения.
3. Приведение части условных обозначений в соответствие с требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (Требования утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 9 января 2018 г. №10).

Выполненная в рамках настоящей работы новая карта - Карта градостроительного зонирования Мирошниковского сельского поселения М 1:25 000 дополняет действующие правила землепользования и застройки и касается только территорий расположенных за пределами границ населенных пунктов. Территориальное зонирование действующих правил землепользования и застройки сельского поселения, разработанное на земли в границах населенных пунктов настоящим проектом не затрагивается и сохраняется в неизменном виде.

1.1 ИЗМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ НА ОТДЕЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ В ГРАНИЦАХ МО.

В целях создания условий для строительства ветропарка подготовлены настоящие локальные изменения территориального зонирования отдельных земельных участков необходимых для размещения объектов **Новоалексеевской и Котовской ВЭС** в границах сельского поселения.

Изменения подготовлены в целях устойчивого развития территории Морошниковского сельского поселения, в развитие действующих документов территориального планирования Волгоградской области и Котовского района и направлены на более эффективное использование имеющихся земельных ресурсов сельского поселения.

Возвышенные территории Мирошниковского СП, расположенные на территории Приволжской возвышенности в северной части Волгоградской

области в целом благоприятны для размещения объектов ветроэнергетики, что подтверждается многолетними метеорологическими наблюдениями.

На основе предварительно выполненного комплекса необходимых изысканий были определены наиболее благоприятные территории для размещения комплекса объектов ветроэнергетики в границах поселения. При планируемом размещении объектов ветроэнергетики не затрагиваются земли лесного фонда и ценные сельскохозяйственные угодья.

Из-за технологических особенностей объектов **Новоалексеевской и Котовской ВЭС** земельные участки необходимые для размещения объектов ветропарка в границах Мирошниковского сельского поселения имеют сложную конфигурацию и состоят из одного обособленного контура **общей площадью 83,53га.**

В настоящее время вся необходимая для размещения объектов ветропарка территория расположена в границах сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения, для которых в действующих ПЗЗ (всоответствии с ч. 6. ст. 36 Градостроительного кодекса РФ) не установлены градостроительные регламенты и соответственно эти территории не включены в границы каких-либо территориальных зон.

Настоящим проектом устанавливается территориальное зонирование на земельных участках, для которых в действующи правилах землепользования и застройки Мирошниковского СП территориальное зонирование было не установлено.

1. Территория площадью **83,53га**, которая в действующих правилах не входила в границы ни одной из территориальных зон, включается в границы новой территориальной зоны - **П-3** «Зона производственных предприятий I-II классов опасности».

Учитывая, что в действующих Правилах отсутствует территориальная зона **П-3** «Зона производственных предприятий I-II классов опасности, ст. 23 Главы 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам, предлагается дополнить новой зоной и соответственно новым градостроительным регламентом (более подробно рассмотрено в разделе 1.2 настоящей пояснительной записки).

Вышеуказанные изменения территориального зонирования направлены на обеспечение более эффективного использования отдельных земельных участков и создание условий для последующего строительство объектов ветропарка в границах Мирошниковского СП.

Несколько земельных участков распололженнных вне границ населенных пунктов также отнесены к территориальной зоне **П-3** «Зона производственных предприятий I-II классов опасности.

Для удобства рассмотрения настоящего проекта изменений ниже приводятся новая карта «Карта градостроительного зонирования Мирошниковского сельского поселения» и ее фрагменты.

Рис. 1.1.1.

Вид «Карты градостроительного зонирования Мирошниковского сельского поселения

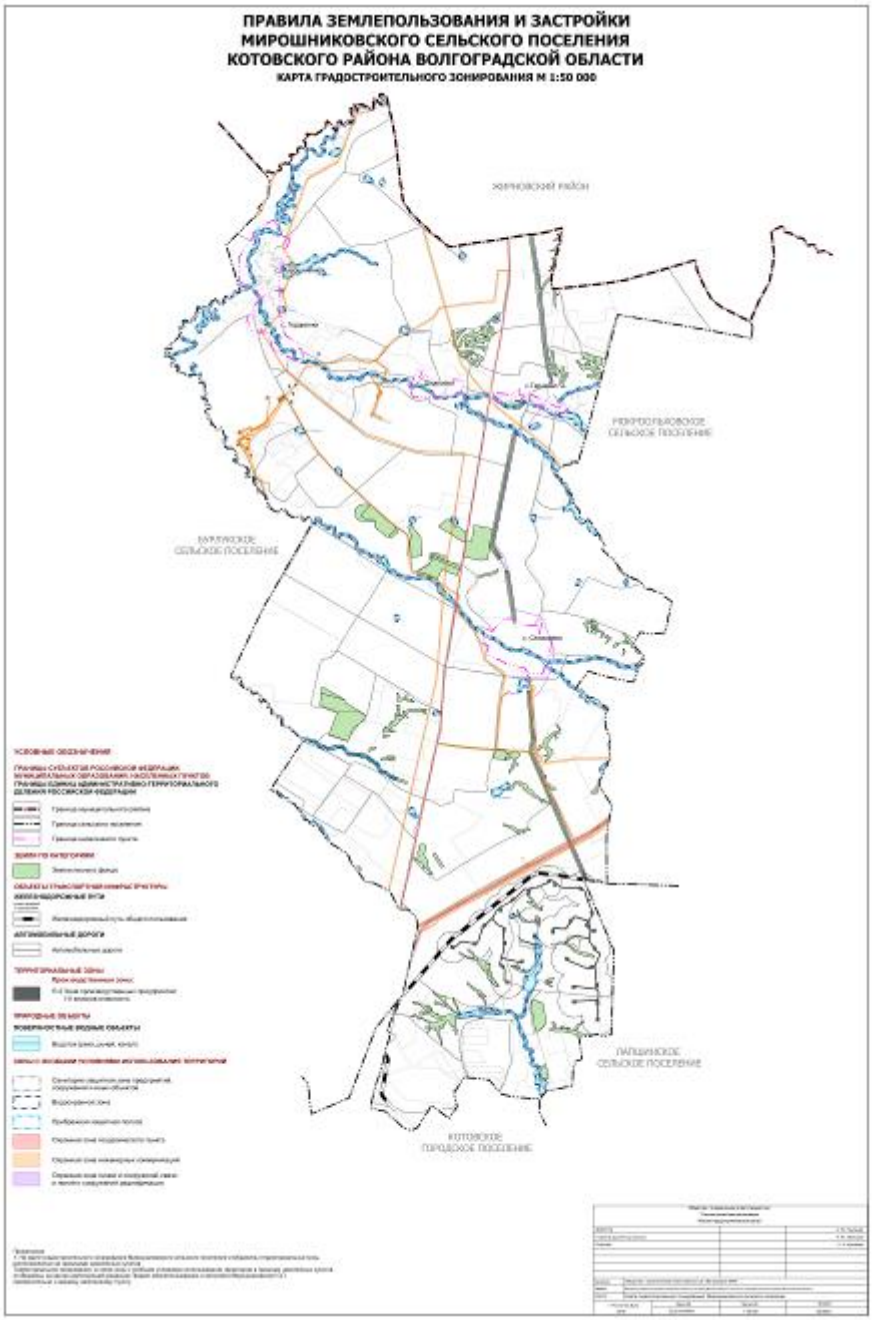
В действующей редакции
Карта отсутствует
В новой редакции ПЗЗ


Рис. 1.1.12

Фрагменты «Карта градостроительного зонирования Мирошниковского сельского поселения»

В редакции действующих ПЗЗ	В новой редакции ПЗЗ
карта отсутствует	

На новой редакции Карты градостроительного зонирования Мирошниковского сельского поселения М 1:25 000, по аналогии с подобными действующими объектами ветроэнергетики, отображены орентировочные границы санитарно-защитных зон ветряных электрических станций. Точные грвницы санитарно-защитных зон ветряных электрических станций будут определены на последующих этапах проектирования расчетным путем.

После постановки границ санитарно-защитных зон ветряных электрических станций на кадастровый учет, отображенные в картах градостроительного зонирования Мирошниковского СП санитарно-защитные зоны ветряных электрических станций подлежат уточнению.

1.2. ИЗМЕНЕНИЯ В ТЕКСТОВОЙ (РЕГЛАМЕНТНОЙ) ЧАСТИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Учитывая, что в действующих Правилах отсутствует территориальная зона **П-3** «Зона производственных предприятий I-II классов опасности», часть III Градостроительные регламенты действующих Правил землепользования и застройки предлагается дополнить новой зоной и соответственно новым градостроительным регламентом территориальной зоны **П-3** «Зона производственных предприятий I-II классов опасности».

Дополнения вносятся в ст.22 Виды территориальных зон, в которой раздел **Производственные зоны** дополняется территориальной зоной – **П-3** «Зона производственных предприятий I-II классов опасности».

В статье 23. Списки видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по зонам, раздел **Производственные зоны** дополняется регламентом территориальной зоны – **П-3**

«Зона производственных предприятий I-II классов опасности» в следующей редакции:

« П-3. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ I - II КЛАССОВ ОПАСНОСТИ

Зона производственных предприятий I-II классов опасности выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

№ п/п	Наименование	Код	Описание
Основные виды разрешенного использования			
1	Недропользование	6.1	Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;
2	Энергетика	6.7	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
3	Связь	6.8	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1
4	Склады	6.9	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
5	Транспорт	7.0	Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.2. Автомобильный транспорт Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; 7.5. Трубопроводный транспорт Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов

6	Размещение автомобильных дорог	7.2.1	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения
Условно разрешенные виды использования			
7	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
8	Скотоводство	1.8	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов,
9	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)
10	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
11	Специальная деятельность	12.2	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки)
Вспомогательные виды разрешенного использования			
	Не установлены		

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительствадля зоны П-3.

1. **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не нормируются.**
2. **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не нормируются;**
3. **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не нормируется.**
4. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет – 90%.**
5. **Иные показатели – не нормируется».**

1.3. ИЗМЕНЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА.

В настоящем проекте, изменения технического характера связаны с изменениями границ населенных пунктов муниципального образования Мирошниковское СП и приведением части условных обозначений в соответствие с требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (Требования утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 9 января 2018 г. №10).

В новой карте - Карты градостроительного зонирования Мирошниковского СП М 1:25 000, границы населенных пунктов муниципального образования Мирошниковское СП приведены в соответствие с границами населенных пунктов, установленными генеральным планом сельского поселения.

В новой карте - Карта градостроительного зонирования Мирошниковского СП М 1:25 000 такие условные обозначения как границы муниципальных образонаний, населенных пунктов и зон с особыми условиями использования территорий приведены в соответствие с требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (Требования утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 9 января 2018 г. №10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016г. №793»).

Изменение в настоящем проекте условных обозначений, регламентируемых вышеуказанным приказом, формирует приемственность документов территориального планирования и градостроительного зонирования и упрощает восприятие графической информации.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Копия Постановление Администрации Котовского района от 11.09.2019 № 1251 «О подготовке проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мирошниковского сельского поселения Котовского муниципального района Волгоградской области».
2. Карта градостроительного зонирования Мирошниковского сельского поселения М 1:25 000. (на отдельном листе).

Приложение 1.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ КОТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Волгоградской области

от 11 сентября 2019 года № 1251

О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мирошниковского сельского поселения Котовского муниципального района Волгоградской области

В связи с обращением ООО «Ветропарки ФРВ», в целях урегулирования вопросов устойчивого развития территории Мирошниковского сельского поселения, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановлением администрации Котовского муниципального района Волгоградской области от 30.07.2018г. № 909 «О создании и утверждении положения о комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений Котовского муниципального района Волгоградской области», Уставом Котовского муниципального района, администрация Котовского муниципального района **постановляет**:

1. Комиссии по подготовке проектов правил землепользования и застройки поселений Котовского муниципального района (далее – Комиссия) приступить к подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мирошниковского сельского поселения Котовского муниципального района Волгоградской области.
2. Утвердить порядок проведения работ по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мирошниковского сельского поселения согласно приложению № 1.
3. Утвердить порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Мирошниковского сельского поселения согласно приложению № 2.
4. Разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Котовского муниципального района и Мирошниковского сельского поселения в сети «Интернет».
5. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя главы Котовского муниципального района по ЖКХ и транспорту О.Н. Кузьмина.

Отдел по общим и организационным вопросам

Глава Котовского муниципального района С.В.Чумаков