Приложение №1

к постановлению Малоярославецкой

 районной администрации

от \_\_\_\_.\_\_\_\_.2024 г.№ \_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений
в Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «Поселок Детчино» Малоярославецкого района Калужской области

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Вид документации |  Документация градостроительного зонирования |
|  | Основание для подготовки документации |  Постановление Малоярославецкой районной администрации муниципального района «Малоярославецкий район» от \_\_\_.\_\_\_\_.2024 № \_\_\_\_\_ |
|  | Описание территории | Работы осуществляются в отношении территории муниципального образования согласно приложению № 3. |
|  | Нормативно-правовая база выполнения работ |  - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023); - Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ; - Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; - Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О Землеустройстве»; - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; - 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 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»; - Постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости»; - Постановление Правительства РФ от 12.04.2012 № 289«О федеральной государственной информационной системе территориального планирования» (вместе с «Правилами ведения федеральной государственной информационной системы территориального планирования»); - Постановление Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»; - Приказ Росреестра от 10.11.2020№ П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 № Приказ Министерства экономического развития России от 25.07.2014 № 456-дсп;  - Приказ Министерства экономического развития России от 09.01.2018 № 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 2016 года № 793»; - Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «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»; - Приказ Минэкономразвития России от 19.09.2018 № 498«Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования»;- Закон Калужской области от 04.10.2004 № 344-ОЗ «О градостроительной деятельности в Калужской области»;- Приказ Росреестра П/369 от 01.08.2014 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»; - Нормативы градостроительного проектирования; - Иные нормативные правовые акты и нормативные технические документы. |
|  | Исходные данные | Генеральный план территории МО СП «Поселок Детчино» Малоярославецкого района Калужской области, утвержденный Решением Сельской Думы СП «Поселок Детчино» от 24.09.2013№ 74 (в соответствии с действующей редакции или с учетом разрабатываемого проекта генерального плана); Данные Росреестра о кадастровом делении территории. |
|  | Цели работ | 1. Создание правовых гарантий и условий для устойчивого развития территории муниципального образования СП «Поселок Детчино» (далее – Территория), сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
2. Создание правовых оснований для подготовки документации по планировке Территории;
3. Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
4. Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных градостроительных регламентов для соответствующих территориальных зон, включая выбор видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, выбор их параметров из предельно возможных значений;
5. Определение градостроительных решений на основе анализа современного использования территории, направлений ее развития и прогнозируемых ограничений.
 |
|  | Задачи работ | Основными задачами работ являются:1. определение порядка применения правил землепользования и застройки Территории;
2. установление градостроительного зонирования Территории, включая:
* определение видов и состава территориальных зон, изменение территориальных зон;
* установление территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности;
* отображение зон с особыми условиями использования территорий;
1. определение градостроительных регламентов соответствующих территориальных зон, включая определение:
* Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
* предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации посредством зон с особыми условиями использования территории;
* расчетных показателей 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;
* подготовка в электронном виде сведений о территориальных зонах, подлежащих передаче в Единый государственный реестр недвижимости в порядке информационного взаимодействия.
* приведение в соответствии с действующим Генеральным планом сельского поселения.
 |
|  | Состав и содержание Проекта Правил | 1. Состав Проекта Правил должен соответствовать требованиям статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Проект Правил Территорий 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 и п.13 настоящего Технического задания;
* 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;
* земельные участки, утвержденные Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
1. 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.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. 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.
4. 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 Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 .
5. Карты градостроительного зонирования предоставляются в электронном виде. В электронном виде данные подготавливаются в векторном формате, согласованном с заказчиком в системе координат МСК-40. Семантические данные должны быть привязаны к графической информации и иметь возможность редактирования.
6. Карта градостроительного зонирования, отображающая границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий культурного наследия, водоохранные зоны - выполняются в произвольном масштабе не менее 1:10000.
 |
|  | Требования к определению территориальных зон | 1. Территориальные зоны в Проекте Правил 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 в виде карт должны подготавливаться с использованием топографической основы в системе координат и с точностью, используемых для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Калужской 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 Территории, схемой территориального планирования муниципального района;
* 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 населенного пункта в пределах муниципального образования;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.
1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.
2. 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 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. |
|  | Требования к форме и форматам предоставляемых материалов | **Требования к топографической основе:**Подготовка проектов документов территориального планирования, утвержденных документов территориального планирования, должна осуществляться с использованием топографических карт, не содержащих сведения, отнесенные к государственной тайне. Данные материалы содержатся в федеральном фонде пространственных данных (далее - ФФПД).На сайте федерального фонда пространственных данных в открытом доступе расположены материалы, необходимые для подготовки проектов и утвержденных документов. Там же расположен перечень видов цифровых топографических карт и планов открытого пользования масштаба, содержащихся в федеральном фонде пространственных данных. Для просмотра доступны зоны покрытия цифровыми топографическими картами и планами открытого пользования масштаба Российской Федерации: 1:100000; 1:50000; 1:25000; разграфка масштаба 1:200000.За получением материалов федерального фонда пространственных данных необходимо обращаться в ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» по адресу: <https://cgkipd.ru/>.Ведение регионального фонда пространственных данных Калужской области осуществляет ГБУ КО «Калугаинформтех»: <http://www.giskaluga.ru>.**Требования к информации, размещаемой в ФГИС ТП**, размещены на официальном интернет портале ФГИС ТП по адресу: <https://fgistp.economy.gov.ru/> в разделе «Информация».1) Файлы текстовой части документа в формате \*.DOC или \*.DOCX. Импортированные в текстовую часть графические материалы должны быть представлены в виде точечных рисунков в форматах \*.JPG, \*.BMP, с разрешением 300 DPI (точек/дюйм).2) Файлы электронных копий (карты, схемы, планы) графической части Проекта в растровом формате \*. JPG и разрешением 300 DPI (точек/дюйм) для обеспечения размещения информации в федеральной государственной системе территориально планирования (далее - ФГИС ТП).3) Графическое описание территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат МСК-40 в формате PDF, а также в формате электронного документа, содержащего указанные сведения, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.Описание границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий в проекте для внесения в единый государственный реестр недвижимости подготавливается в электронном виде в формате \*.xml. Подготовка XML-документов должна производиться в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Постановлением 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 территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».4) Файлы (карты, схемы, планы) графической части проекта документа в векторном формате выполняются в координатах, обеспечивающих привязку к системе координат Калужской области (МСК-40), подготовленные с использованием геоинформационной системы и классификатора, отвечающих требованиям законодательства при подготовке данных материалов в собственном формате данной геоинформационной системы и в формате MID/MIF для обеспечения возможности внесения изменений в графическую часть и размещения информации в государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Калужской области (ГИС ОГД КО).К материалам в обязательном порядке прилагается информация: - об используемых при подготовке проекта ранее созданных картографический материалов (разработчик, формат, дата); - о составе прилагаемых файлов векторных слоёв карт с указанием их формата, структуры полей атрибутивной информации; - о перечне слоёв для каждой карты в порядке их отображения на карте.- об используемой системе координат;- об используемой топооснове (изготовитель, параметры, дата создания) для подготовки тематических карт;- об используемом при подготовке карт программном обеспечении (разработчик, наименование, версия).Дублирование слоёв в проекте не допускается. 5) Файлы (карты, схемы, планы) графической части проекта документа в векторном формате выполняются в координатах, обеспечивающих привязку к системе координат Калужской области (МСК-40), в формате GML для размещения информации в ФГИС ТП.Подготовку пространственных данных в форме векторной модели в формате GML необходимо осуществлять в соответствии с XSD-схемами и классификатором схемы территориального планирования. **Имена файлов** (текстовые, растровые и векторные) с информацией, подлежащей к размещению в ФГИС ТП, должны соответствовать соответствующим требуемым именам файлов для ФГИС ТП.Администрация рассматривает результаты работ и принимает решение о приемке выполненных работ либо формулирует обоснованные требования к доработке. В этом случае Исполнитель осуществляет доработку материалов в рамках технического задания за свой счет.Текстовые материалы Проекта Правил предоставляются:- на электронных носителях в формате, совместимом с Microsoft OfficeWord, в формате А4.Электронные копии документов в формате PDF, записанные на электронные носители.Графические материалы Проекта Правил предоставляются в электронном виде и в форме векторной и растровой модели (2-CD). Растровая модель Проекта Правил представляется в графических форматах \*JPG с разрешением не менее 300 dpi, при этом данные должны иметь связанный файл с географической информацией в форматах SHP, MID/MIF или TAB. (\*Атрибутивная информация электронной версии карт градостроительного зонирования в **обязательном** порядке должна содержать условные коды зон в соответствии с требованиями классификатора Приказа Министерства регионального развития РФ от 09.01.2018 № 10).Векторная модель Проекта Правил представляется в формате обмена данными ГИС MapInfo (MID/MIF).Демонстрационные материалы предоставляются в электронном виде в формате \*. pdf и MicrosoftPowerPoint (\*.ppt).Качество подготовленных демонстрационных графических материалов — не менее 300 dpi.XML-документы в электронном виде, содержащие сведения о территориальных зонах, подготовленные в соответствии с актуальными XML-схемами, размещенными на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, подлежащие передаче в Единый государственный реестр недвижимости в порядке информационного взаимодействия, предоставляются на CD диске.Требования к XML-документам утверждены Приказом Минэкономразвития России от 27.09.2022 № 514. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населённых пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населённых 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». Документы, представляемые в электронном виде или в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц.Ответственность за качество и достоверность переданных материалов в электронном виде, включая векторные и растровые модели, XML схемы Проекта Правил, несёт Исполнитель.  |
|  | Гарантийные обязательства | Срок действия гарантийных обязательств – 12 месяцев со дня предоставления проекта.В объем гарантийных обязательств входят следующие работы:* устранение в выполненных работах опечаток, ошибок в текстовых и графических материалах, ошибок в графических материалах, представленных в электронном виде;
* предоставление устных и письменных консультаций, рекомендаций и разъяснений, а также иной информации, касающейся результатов работ;
* внесение в XML-документы информации об утверждении подготовленных в рамках выполнения работ изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования.
 |

Приложение № 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование сельского поселения | Наименование населенного пункта | Установление/изменение территориальных зон |
| территориальная зона | кадастровый номер земельного участка |
| МО СП « Поселок Детчино»(17 населенных пунктов, территории промышленности и зданий, сооружений сельского хозяйства, СНТ и ДНТ) | с. Детчино | Зона инженерно-транспортной инфраструктуры | 40:13:160803:144, площадью 966 кв.м40:13:160807:167, площадью 1133 кв.м. |
| Производственная зона с размещением промышленных предприятий и складов V-IV классов вредности (П-1); | 40:13:161007:13, площадью 194 060 кв. м;40:13:161007:14, площадью 395 328 кв. м;40:13:161007:29площадью 97 609 кв. м |
| д. Авдотьино | - | - |
| д. Барановка | - | - |
| д. Богрово | - | - |
| д. Букрино | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки (Ж-1) | 40:13:160901:5, площадью 52 740 кв. м |
| д. Быково |  |  |
|  д. Верхние Горки |  |  |
| д. Желудовка |  |  |
| д. Корнеевка |  |  |
| д. Кульнево |  |  |
| д. Курдюковка |  |  |
| д. Малахово |  |  |
| д. Мокрище |  |  |
| д. Нижние Горки |  |  |
| д. Снегири  |  |  |
| д. Таурово |  |  |
| д. Тимохино |  |  |

**Предельные размеры для индивидуальных жилых домов на земельных участках под ИЖС и ЛПХ в соответствии с принятым Постановлением «О нормах предоставления земельных участков гражданам»:**

1) предельная минимальная площадь земельного участка с существующей застройкой - 300 кв. м;

2)предельная минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства - 400 кв. м;

3)предельная максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 1500 кв. м;

4) предельная минимальная площадь земельного участка для ведения огородничества 100 кв. м;

5) предельная максимальная площадь земельного участка для ведения огородничества 400 кв. м;

6)предельная минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 600 кв. м;

7) предельная максимальная площадь земельного для ведения личного подсобного хозяйства 3000 кв. м;

8) предельная минимальная площадь земельного участка для размещения гаражных боксов, отдельно стоящих гаражей 20 кв.м.

9) Для вида разрешенного использования «6.8 Связь» предельная минимальная площадь земельного участка не регламентируется.

10) Для вида разрешенного использования «9.3 Историко-культурная деятельность» предельная минимальная площадь земельного участка не регламентируется.

11) Ширина земельного участка для строительства индивидуального жилого дома - не менее 15 м.

12) В соответствии с ч. 4 ст. 5 Федерального закона от 15.01.1993 № 4301-ФЗ "О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы" предельно (максимальная и минимальная) площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства 4000 кв. м;

13) В соответствии с ч. 4 ст. 3 Федерального закона от 09.01.1997 № 5-ФЗ (ред. от 06.06.2019) "О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы" площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства 2500 кв. м;

14) В соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах» площадь садовых земельных участков или огородных земельных участков до 1500 кв.м.