

2023

Приложение 1
к Решению Думы Кетовского муниципального округа
от 27 сентября 2023 года №297
«Об утверждении проекта внесения изменений
в Генеральный план и Правила землепользования и застройки
Барабинского, Большечаусовского, Введенского, Кетовского и
Колташевского сельсоветов»

**Генеральный план и
Правила
землепользования и
застройки
Барабинского,
Большечаусовского,
Введенского,
Кетовского и
Колташевского
сельсоветов
Внесение изменений**



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Барабинского, Большечаусовского, Введенского, Кетовского и Колташевского сельсоветов (далее – Проект) разработан Администрацией Кетовского муниципального округа в соответствии с:

- статьями 23, 24, 30-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- статьей 16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Постановлением Администрации Кетовского муниципального округа от 18.09.2023 №2314 «О подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Барабинского, Большечаусовского, Введенского, Кетовского и Колташевского сельсоветов».

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Закон Курганской области от 07.12.2011 №91 «О градостроительной деятельности в Курганской области»;
- статья 1 Федерального закона от 13.06.2023 №240-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Курганской области от 18.05.2023 №124 «Об установлении в 2023 году случаев утверждения органами местного самоуправления муниципальных образований Курганской области проектов генеральных планов городских округов, проектов правил землепользования и застройки городских округов, проектов планировки территории, проектов межевания территории и внесения в них изменений без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний».

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ПРОЕКТА

1. Документы территориального планирования и градостроительного зонирования:

- 1.1. Барабинского сельсовета – правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Барабинской сельской Думы от 25.12.2012 №36 (с изменениями на 30.08.2023);
- 1.2. Большеचाусовского сельсовета – генеральный план, утвержденный Решением Большечаусовской сельской Думы от 01.04.2014 №249 (с изменениями на 21.07.2023), правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Большечаусовской сельской Думы от 20.05.2014 №256 (с изменениями на 21.07.2023);
- 1.3. Введенского сельсовета – генеральный план, утвержденный Решением Введенской сельской Думы от 12.09.2014 №15 (с изменениями на 29.11.2022), правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Введенской сельской Думы от 22.05.2014 №8 (с изменениями на 29.11.2022);
- 1.4. Кетовского сельсовета – правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Кетовской районной Думы от 25.07.2018 №324 (с изменениями на 30.08.2023);
- 1.5. Колташевского сельсовета – генеральный план, утвержденный Решением Кетовской районной Думы от 29.12.2021 №107 (с изменениями на 21.07.2023), правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Кетовской районной Думы от 29.12.2021 №107 (с изменениями на 21.07.2023).

2. Сведения Единого государственного реестра недвижимости в отношении земельных участков:

- 2.1. 45:08:032302:495 – с. Темляково, ул. Восточная, 1; 1 500 кв.м.; земли населенных пунктов; для ведения личного подсобного хозяйства;
- 2.2. 45:08:010601:1178 – примерно в 1 км по направлению на юго-восток от с. Большое Чаусово; 71 958 кв.м.; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; для размещения складов по временному хранению, распределению и перевалке грузов;
- 2.3. 45:08:012403:427 – с. Введенское, ул. Пушкина, 1А; 353 кв.м.; земли населенных пунктов; для эксплуатации мастерской по предоставлению шиномонтажных услуг;
- 2.4. 45:08:011201:2723 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 1 211 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;
- 2.5. 45:08:011201:2724 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 1 084 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;
- 2.6. 45:08:011201:2725 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 1 386 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;
- 2.7. 45:08:011201:2803 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 708 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;
- 2.8. 45:08:011201:2804 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 742 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;
- 2.9. 45:08:040241:139 – с. Кетово, ул. Заводская, 6А; 5 000 кв.м.; земли населенных пунктов; для строительства цеха по производству сыра;
- 2.10. 45:08:040217:264 – с. Кетово, ул. Уральская, площадка №6; 8 099 кв.м.; земли населенных пунктов; спорт;
- 2.11. 45:08:012301:668 – д. Шкодинское, в границах ТОО «Прогресс»; 70 000 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для сельскохозяйственного использования.

3. Схемы расположения образуемых земельных участков на кадастровом плане территории:

- 3.1. (ЗУ1) площадью 433 кв.м. в кадастровом квартале 45:08:032301 (д. Новая Затобольная, ул. Песчаная);
- 3.2. (ЗУ1-12) площадью 689 087 кв.м. в кадастровых кварталах 45:08:012901; 45:08:012902; 45:08:013001 (с. Колташево);

3.3. (ЗУ1-5) площадью 240 294 кв.м. в кадастровом квартале 45:08:012202 (д. Грачево);

3.4. (ЗУ1-4) площадью 78 800 кв.м. в кадастровых кварталах 45:08:013001; 45:08:013101 (п. Залесовский);

3.5. (ЗУ1-4) площадью 9 764 кв.м. в кадастровых кварталах 45:08:010801; 45:08:010805 (п. Зеленый Лог);

3.6. (ЗУ1-4) площадью 456 716 кв.м. в кадастровых кварталах 45:08:012201; 45:08:012202; 45:08:013001 (д. Кривина).

ИЗМЕНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БАРАБИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

В соответствии с проектом в графическую часть вносятся следующие изменения: изменения территориальной зоны:

– **ЕЛ** «Зона естественного ландшафта, сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения» на **Ж-1** «Зона индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки» в отношении образуемого земельного участка (**ЗУ1**) площадью 433 кв.м. в кадастровом квартале **45:08:032301** (д. Новая Затобольная, ул. Песчаная).

В границах образуемого земельного участка частично расположен объект недвижимости 45:08:032301:470 – здание (жилое) площадью 161.9 кв.м. Правообладатель Дятлов В.И. (собственность 45:08:032301:470-45/051/2023-1 от 16.03.2023).

Наложение на земли лесного фонда Курганской области отсутствует (письмо Департамента гражданской защиты, охраны окружающей среды и природных ресурсов Курганской области – ГКУ «Курганское управление лесами» от 11.05.2023 №218 (вх.№4661 от 11.05.2023))

– **ЛФ** «Зона лесного фонда» на **Ж-1** «Зона индивидуальной и малоэтажной многоквартирной застройки» в отношении земельного участка **45:08:032302:495** – с. Темляково, ул. Восточная, 1; 1 500 кв.м.; земли населенных пунктов; для ведения личного подсобного хозяйства.

Наложение на земли лесного фонда Курганской области отсутствует (письмо Департамента гражданской защиты, охраны окружающей среды и природных ресурсов Курганской области – ГКУ «Курганское управление лесами» от 13.01.2023 №09-06-275/23 (вх.№241 от 16.01.2023)).

Необходимость внесения изменений обусловлена реализацией прав и законных интересов правообладателя Игумнова А.С. в использовании участка в соответствии с установленным для него целевым назначением и видом разрешенного использования согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости с целью размещения на указанном земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства.

ИЗМЕНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ БОЛЬШЕЧАУСОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

В соответствии с проектом в графическую часть вносятся следующие изменения: изменение функциональной/территориальной зоны *«Преимущественного развития сельскохозяйственного производства»/СУ «Сельскохозяйственные угодья» на Т «Зона транспортной инфраструктуры»* в отношении земельного участка **45:08:010601:1178** – *примерно в 1 км по направлению на юго-восток от с. Большое Чаусово; 71 958 кв.м.; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; для размещения складов по временному хранению, распределению и перевалке грузов.*

Распоряжением Правительства Курганской области от 26.12.2016 №325-р осуществлен перевод земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Сведения о решении федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере дорожного хозяйства об установлении границ придорожных полос автомобильной дороги общего пользования федерального значения Р-254 «Иртыш» Челябинск-Курган-Омск-Новосибирск, подъезд к г. Тюмень (км 0+000 – км 91+462) в ФКУ Упрдор «Южный Урал» отсутствуют (письмо ФКУ Упрдор «Южный Урал» от 23.03.2023 №01-11/1396 (вх.№2514 от 24.03.2023)).

Необходимость внесения изменений обусловлена реализацией прав и законных интересов правообладателя Глазкова Д.Н. в использовании участка в соответствии с установленным для него целевым назначением и видом разрешенного использования согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости.

ИЗМЕНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВВЕДЕНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

В соответствии с проектом в графическую часть вносятся следующие изменения: изменение функциональной/территориальной зоны:

– **Ж-1** «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки» на **ОД(К)** «Комплексная общественно-деловая зона» в отношении земельного участка **45:08:012403:427** – с. Введенское, ул. Пушкина, 1А; 353 кв.м.; земли населенных пунктов; для эксплуатации мастерской по предоставлению шиномонтажных услуг.

В границах земельного участка расположен объект недвижимости 45:08:000000:1494 – здание мастерской по предоставлению шиномонтажных услуг (нежилое) площадью 158.9 кв.м.

Письмо Администрации Кетовского МО от 20.04.2023 №2073 об отклонении предложения о внесении изменений в документы территориального планирования и градостроительного зонирования Введенского сельсовета в части изменения территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки» на ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона» в отношении земельного участка 45:08:012403:427 не соответствует требованиям законодательства, отменено как немотивированное (Решение Кетовского районного суда от 28.06.2023 (вступило в законную силу 15.08.2023) по административному делу №2а-1002/2023).

– «Развития лесохозяйственного освоения территории»/ГЛФ «Земли лесного фонда» на **Р-3** «Зона рекреационного назначения» в отношении земельных участков:

45:08:011201:2723 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 1 211 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;

45:08:011201:2724 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 1 084 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;

45:08:011201:2725 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 1 386 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;

45:08:011201:2803 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 708 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства;

45:08:011201:2804 – примерно в 1 км по направлению на запад от с. Введенское; 742 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для садоводства.

В границах указанных земельных участках расположен военно-патриотический лагерь «ЕРМАК», представляющий собой эффективную площадку для военно-патриотического и гражданского воспитания, личностного и физического развития детей и подростков. При этом совмещает в себе исторический, спортивный, культурно-туристический и обучающий компоненты.

Проект реализуется при поддержке местной общественной организации ветеранов РНООКО «ПОГРАНИЧНИКИ ЗАУРАЛЬЯ» во взаимодействии с военно-патриотическим клубом «УРАГАН».

Содержание программы деятельности лагеря направлено на формирование личности гражданина и патриота России с присущими ему ценностями, взглядами, ориентациями, установками, мотивами деятельности и поведения.

Наложение на земли лесного фонда Курганской области отсутствует (письма Департамента гражданской защиты, охраны окружающей среды и природных ресурсов Курганской области – ГКУ «Курганское управление лесами» от 07.08.2023 №07/107-1 (вх.№9149 от 08.08.2023) и 21.08.2023 №07/112-1 (вх.№9766 от 21.08.2023)).

ИЗМЕНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КЕТОВСКОГО СЕЛЬСОВОСТА

1. В соответствии с проектом в графическую часть вносятся следующие изменения: изменение функциональной/территориальной зоны:

– **Ж-1** «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки» на **Р** «Зона рекреационного назначения» в отношении земельного участка **45:08:040241:139** – с. Кетово, ул. Заводская, 6А; 5 000 кв.м.; земли населенных пунктов; для строительства цеха по производству сыра.

В рамках осуществления мероприятий по лесоустройству, в частности, в целях получения актуальных и достоверных сведений о лесах и лесных ресурсах, об их местоположении, количественных характеристиках, используемых в качестве информационной основы для осуществления мероприятий по сохранению, оценке лесов.

– **ОДС-2** «Зона спортивных комплексов» на **Ж-3** «Зона многоквартирной секционной жилой застройки 2-5 этажей» в отношении земельного участка **45:08:040217:264** – с. Кетово, ул. Уральская, площадка №6; 8 099 кв.м.; земли населенных пунктов; спорт.

Необходимость внесения изменений обусловлена вовлечением в оборот неиспользуемых земельных участков, пригодных для жилищного строительства, в рамках достижения целевого показателя национального проекта «Жилье и городская среда», в соответствии с которым к 2024 году предусмотрено вовлечь в жилищное строительство земельные участки общей площадью 50,3 тыс. га.

2. В соответствии с проектом в текстовую часть вносятся следующие изменения:

Р «Зона рекреационного назначения»

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
Основные виды разрешенного использования			
Отдых (рекреация)	5.0	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5	<ul style="list-style-type: none"> - минимальные размеры земельного участка и параметры строительства определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, техническими регламентами; - минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению; - максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению
Охрана природных территорий	9.1	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не допускается строительство объектов капитального строительства, за исключением велосипедных, велосипедных, пешеходных и беговых дорожек, лыжных и роллерных трасс, если такие объекты являются объектами капитального строительства, и гидротехнических сооружений
Резервные леса	10.4	Деятельность, связанная с охраной лесов	
Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению			

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
Условно разрешенные виды использования			
Использование лесов	10.0	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.4	Не допускается строительство объектов капитального строительства, за исключением велосипедных, велопешеходных, пешеходных и беговых дорожек, лыжных и роллерных трасс, если такие объекты являются объектами капитального строительства, и гидротехнических сооружений
Водные объекты	11.0	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	<ul style="list-style-type: none"> - предельные размеры земельных участков – не подлежит установлению; - минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – не подлежат установлению; - максимальная высота здания (этажность) – не подлежит установлению; - максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению
Благоустройство территории	12.0.2	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	<ul style="list-style-type: none"> - минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами; - минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 0,5 м - максимальное количество этажей – 1; - максимальный процент застройки земельного участка – не подлежит установлению

ИЗМЕНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КОЛТАШЕВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА

1. В соответствии с проектом в графическую часть вносятся следующие изменения:

– установление территориальной зоны **Р2** «Зона озелененных территорий общего пользования» в отношении образуемых земельных участков:

(ЗУ1-12) площадью 689 087 кв.м. в кадастровых кварталах **45:08:012901; 45:08:012902; 45:08:013001** (с. Колташево);

(ЗУ1-5) площадью 240 294 кв.м. в кадастровом квартале **45:08:012202** (д. Грачево);

(ЗУ1-4) площадью 78 800 кв.м. в кадастровых кварталах **45:08:013001; 45:08:013101** (п. Залесовский);

(ЗУ1-4) площадью 9 764 кв.м. в кадастровых кварталах **45:08:010801; 45:08:010805** (п. Зеленый Лог);

(ЗУ1-4) площадью 456 716 кв.м. в кадастровых кварталах **45:08:012201; 45:08:012202; 45:08:013001** (д. Кривина).

В рамках осуществления мероприятий по лесоустройству, в частности, в целях получения актуальных и достоверных сведений о лесах и лесных ресурсах, об их местоположении, количественных характеристиках, используемых в качестве информационной основы для осуществления мероприятий по сохранению, оценке лесов.

– изменение функциональной/территориальной зоны **Сх3** «Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ» на **Сх1** «Производственная зона сельскохозяйственных предприятий» в отношении земельного участка **45:08:012301:668** – д. Шкодинское, в границах ТОО «Прогресс»; 70 000 кв.м.; земли сельскохозяйственного назначения; для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с Соглашением от 31.10.2022 №15 Департаментом агропромышленного комплекса Курганской области предоставлен из областного бюджета грант в форме субсидии на создание и развитие крестьянских (фермерских) хозяйств на реализацию проекта создания фермы на 612 кролематок и 4896 откормочных голов.

2. В соответствии с проектом в текстовую часть вносятся следующие изменения:

Р2 «Зона озелененных территорий общего пользования»

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
Основные виды разрешенного использования			
Охрана природных территорий	9.1	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Не допускается строительство объектов капитального строительства, за исключением велосипедных, велопешеходных, пешеходных и беговых дорожек, лыжных и роллерных трасс, если такие объекты являются объектами капитального строительства, и гидротехнических сооружений
Резервные леса	10.4	Деятельность, связанная с охраной лесов	
Вспомогательные виды разрешенного использования			
Использование лесов	10.0	Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя	Не допускается строительство объектов капитального строительства, за исключением велосипедных, велопешеходных, пешеходных и беговых дорожек, лыжных и роллерных трасс, если такие объекты являются

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Код	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4
		содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1-10.4	объектами капитального строительства, и гидротехнических сооружений
<p><i>Условно разрешенные виды использования</i> не подлежат установлению</p>			