

**ПРОТОКОЛ**  
**собрания жителей**  
**по рассмотрению проекта нормативного правового акта**  
**«Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения»**

от 24 ноября 2011 г.

с. Первомайское

№ 1

**Председательствующий:** - Попов И.В. Глава Первомайского сельского поселения Ремонтненского района;  
**Секретарь:** - Кислицина Л.И. - специалист администрации Первомайского сельского поселения;

**Присутствовали:**

- Громов Б.В. – юрисконсульт ООО «ГрафИнфо»;
- Ивенко В.Н.- заместитель председателя Собрания Депутатов Первомайского сельского поселения;
- Худолеева Г.Г. – специалист по имущественным и земельным отношениям администрации Первомайского сельского поселения;
- Ковтунов С.Н. – специалист по вопросам ЖКХ администрации Первомайского сельского поселения;
- Сидоренко С.А. – архитектор Администрации района;
- жители с. Первомайское – 32 чел.

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

1. Рассмотрение проекта нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения»  
Информация Главы Первомайского сельского поселения И.В. Попова

**Слушали:**

1. И.В. Попов – Глава Первомайского сельского поселения

Уважаемые коллеги, жители с. Первомайское!

Постановлением №62 от 26.10.2011 г. было назначено проведение публичных слушаний по проекту нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения» в период с 26.10.2011 г. по 26.12.2011 г.

Данное постановление было размещено на официальном сайте администрации Первомайского сельского поселения и опубликовано в «Информационном бюллетене» Первомайского сельского поселения» от 27.10.2011 № 39, который размещен на информационных стендах в Первомайской поселенческой библиотеке и в помещении администрации Первомайского сельского поселения

Демонстрационные материалы по рассмотрению проекта нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения» размещены на официальном сайте Первомайского сельского поселения в сети «Интернет».

Сегодня, 24.11.2011 года, мы проводим собрание жителей по рассмотрению проекта нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения».

## **2. Б.В.Громов - юрисконсульт ООО «ГраФИнфо»**

Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения (далее – Правила землепользования и застройки) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и Уставом Первомайского сельского поселения, а также с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития на территории Первомайского сельского поселения, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Первомайского сельского поселения.

Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, для обеспечения устойчивого развития территории Первомайского сельского поселения на основе документов территориального планирования путем установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

- обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- обеспечение реализации принятых документов территориального планирования, создание условий для планировки территорий муниципального образования;
- регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативной правовой основе;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

Правила землепользования и застройки Первомайского сельского поселения (далее также – сельское поселение или муниципальное образование) имеют статус нормативного правового акта органа местного самоуправления и утверждаются Собранием Депутатов Первомайского сельского поселения.

Настоящие Правила применяются наряду с утверждённой градостроительной документацией, документами территориального планирования, документацией по планировке территории, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды, а так же иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Положения и требования, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при её осуществлении.

Правила землепользования и застройки являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

- градостроительного зонирования территории муниципального образования и установления градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;
- подготовки органом местного самоуправления документации по планировке территории;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;
- предоставления разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- контроля за использованием и изменениями объектов недвижимости;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по вопросам внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

1. Настоящие Правила содержат три части:

- часть I - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений";
- часть II - "Карта градостроительного зонирования Первомайского сельского поселения";
- часть III - "Градостроительные регламенты".

Часть I Правил - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений" - представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- регулирование землепользования и застройки территории сельского поселения органами местного самоуправления;
- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
- регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II Правил — "Карта градостроительного зонирования" — представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории Первомайского сельского поселения.

Часть III Правил — "Градостроительные регламенты" — содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства;

— ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических и должностных лиц.

Администрация Первомайского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

— предоставления Правил в библиотеках сельского поселения;

— помещения Правил в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет") при наличии официального сайта;

— создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории сельского поселения.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

— участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

— обращаются с заявлением о разрешении строительства, реконструкции и осуществляют иные действия по изменению недвижимости;

— владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их разрешенное использование, а также разрабатывают и утверждают в установленном порядке проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

Указанные действия, а также иные действия могут регулироваться прочими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;
- размещение рекламных конструкций;
- выкуп земельных участков;
- межевание земельных участков;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией землепользования и застройки.

Лица, осуществляющие на территории сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Настоящие Правила землепользования и застройки вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Администрация Первомайского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принять решение о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- разработке документации по планировке территорий.

Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;
- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Градостроительное зонирование выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Первомайского сельского поселения. Градостроительное зонирование осуществляется путем выделения территориальных зон на карте градостроительного зонирования. Правилами землепользования и застройки определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальной зоны и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

В соответствии с градостроительным зонированием на территории Первомайского сельского поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- рекреационные зоны;
- зоны сельскохозяйственного назначения;

зоны специального назначения.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

— основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

— условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования с проведением публичных слушаний;

— вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ними.

Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

- инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);
- станции скорой медицинской помощи;
- опорные пункты охраны порядка;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- пожарные депо.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

На территории Первомайского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- прибрежная защитная полоса;
- водоохранная зона;
- санитарно-защитная зона;
- санитарно-защитная зона кладбища;
- охранная зона линий электропередачи;
- зона санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс);
- зона санитарной охраны источников водоснабжения (2 пояс);
- санитарно-защитная полоса водовода;
- охранная зона газораспределительных сетей;
- санитарно-защитная зона скотомогильника.

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации сельского поселения и сформирована для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании правового акта главы сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Комиссия:

— участвует в осуществлении контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки всеми субъектами градостроительной (строительной) деятельности;

— рассматривает заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и подготавливает заключения;

— рассматривает заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготавливает заключения;

— информирует о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;

— проводит публичные слушания при осуществлении градостроительной деятельности;

— организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

— решает иные задачи, связанные с регулированием землепользования и застройки.

Состав Комиссии устанавливается в положении о составе и порядке деятельности комиссии, куда входят представители органов и организаций, деятельность которых связана с вопросами планирования развития, обустройства территории, функционирования хозяйства сельского поселения, застройки, землепользования и регулирования хозяйственной деятельности на земельных участках.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

— по запросу Комиссии предоставляют в ее адрес заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

— по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

— участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Первомайского сельского поселения.

Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Ростовской области и Уставом муниципального образования, другими нормативными правовыми актами.

**Жилые зоны:**

Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

**Общественно-деловые зоны:**

ОД. ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

**Производственные зоны:**

П.1. ЗОНА КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

П.2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III - V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ

**Рекреационные зоны:**

Р.1. ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА

Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ

Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ

**Зона сельскохозяйственного использования:**

С.Х. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Зоны специального назначения:**

БО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ

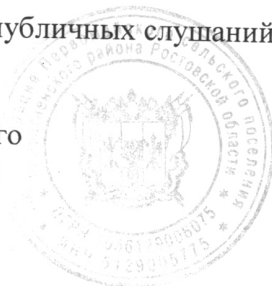
КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

На территории Первомайского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. прибрежная защитная полоса;
2. водоохранная зона;
3. санитарно-защитная зона;
4. санитарно-защитная зона кладбища;
5. охранный зона линий электропередачи;
6. зона санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс);
7. зона санитарной охраны источников водоснабжения (2 пояс);
8. санитарно-защитная полоса водовода;
9. охранный зона газораспределительных сетей;
10. санитарно-защитная зона скотомогильника.

В ходе проведения публичных слушаний замечаний не поступило.

Глава Первомайского  
сельского поселения  
Секретарь



И.В. Попов  
Л.И. Кислицина