

Российская Федерация  
Республика Хакасия  
Администрация Новороссийского сельсовета

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

27.12.2012

№ 119

с. Новороссийское

Об утверждении Заключения о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета

Рассмотрев протокол проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета заключение Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета от 27 декабря 2012 года «О результатах публичных слушаний», проведенных 26.12.2012 года, руководствуясь п.16. ч.1 ст.47 Устава муниципального образования Новороссийский сельсовет, администрация Новороссийского сельсовета

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Считать публичные слушания состоявшимися.
2. Утвердить Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета.
3. Заключение о результатах публичных слушаний обнародовать на информационном стенде Администрации Новороссийского сельсовета.
4. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава Новороссийского сельсовета



О.В. Абарина

## Заключение

о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета от 27.12.2012 года.

Объект обсуждения: проект «Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета»

Разработчик: ООО «Научно-Производственный Центр «Земельные ресурсы Сибири» г.Омск («Сибземресурсы»).

Основание для проведения:

- Статья 32 Градостроительного кодекса РФ;
- Постановление администрации Новороссийского сельсовета от 26.10.2012 № 93 «О назначении публичных слушаний».

Организатор публичных слушаний:  
комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета, утвержденная Распоряжением № 68-Р от 24.09.2012 г.

Сроки проведения: 26.12.2012 г. – 26.12.2012 г.

Продолжительность: 1 час 30 минут

Официальная публикация: Проект «Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета», разработанный ООО «Научно-Производственным Центром «Земельные ресурсы Сибири» г.Омск (далее – ПЗЗ), карты границ зон с особыми условиями использования территории и градостроительного зонирования опубликованы на официальном сайте администрации Алтайского района.

Количество участников публичных слушаний согласно регистрации – 25 человека.

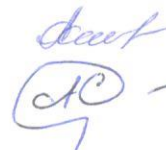
Во время проведения публичных слушаний от жителей села замечания не поступало.

До проведения публичных слушаний поступили замечания, которые озвучены на публичных слушаниях и отражены в протоколе публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний комиссия решила:

1. Публичные слушания по проекту «Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета» проведены в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами.
2. В целом проект «Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета» с учетом замечаний получил положительную оценку.
3. Утвердить проект Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета Алтайского района Республики Хакасия, с внесением в него предложений принятых на настоящих публичных слушаниях.

Председатель  
Секретарь



Абарина О.В.  
Смелая А.И.

Администрация Новороссийского сельсовета  
Алтайского района Республики Хакасия

## ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки  
Новороссийского сельсовета

Дата: 26.12.2012 г.

Время: 17ч. 15 мин.

Адрес: 655675, Республика Хакасия, Алтайский район, с. Новороссийское,  
ул. Щетинкина, д. 7.

ПРИСУТСТВОВАЛИ 25 человек, в том числе:

1. от администрации Новороссийского сельсовета:  
глава Новороссийского сельсовета – Абаринова Ольга Викторовна;  
специалист Новороссийского сельсовета – Смелая Арина Измаиловна,  
секретарь комиссии по подготовке проекта Правил землепользования  
Новороссийского сельсовета;  
главный бухгалтер администрации Новороссийского сельсовета – Кулянина  
Елена Владимировна; бухгалтер Новороссийского сельсовета – Шмидт Дина  
Михайловна.
2. Депутаты Совета депутатов Новороссийского сельсовета – Кульпина Ирина  
Дмитриевна, Сидорин Николай Александрович, Дерешева Марина  
Валерьевна, Пигальцева Нелли Анатольевна, Дубровская Наталья  
Дмитриевна; Ширяева Анастасия Сергеевна.

Председательствующий на публичных слушаниях – Абаринова О.В., председатель  
комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки  
Новороссийского сельсовета.

Секретарь – Смелая А.И. по подготовке проекта Правил землепользования  
Новороссийского сельсовета

Открывает публичные слушания Глава Новороссийского сельсовета  
Абаринова О.В.

ПОВЕСТКА ДНЯ:



1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета.
2. Замечания и предложения, поступившие до проведения публичных слушаний.

ПРЕДСТАВЛЕНЫ ДОКУМЕНТЫ: графические материалы (карты границ территориальных и санитарно-защитных зон), пояснительная записка к правилам землепользования и застройки Новороссийского сельсовета.

**По первому вопросу выступила Абаринова О.В.:** С 1 января 2012 года Градостроительным кодексом РФ введена часть 3 статьи 51, которая говорит о том, что «Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии Правил землепользования и застройки, за исключением случаев предусмотренных федеральным законодательством».

Следовательно, при различных видах нового строительства, а также реконструкции существующих объектов, разрешения будут выдаваться согласно данному нормативному документу.

Иначе говоря, без утвержденных Правил землепользования и застройки ведение градостроительной деятельности на территориях муниципальных образований в полной мере будет невозможно.

В настоящее время такие нормативные акты разработаны и разрабатываются во всех регионах РФ.

ООО НПЦ «Сибземресурсы» выполнена разработка «Правил землепользования и застройки Новороссийского сельсовета Алтайского района РХ».

Рассмотрим структуру разработанных Правил.

Правила землепользования и застройки Новороссийского сельсовета состоят *из графической части и текстовой* в виде нормативного правового акта.

**Графическая часть** состоит из двух основных чертежей. Основные чертежи это:

- 1) **карта градостроительного зонирования территории;**
- 2) **карта ограничений и обременений использования земель.**

Рассмотрим каждый из этих чертежей.

**1 чертеж** это градостроительное зонирование,

Градостроительное зонирование территории поселения проведено с учетом перспектив развития поселения и функционального зонирования территории. При данном зонировании были выделены следующие зоны:

**Жилые зоны** подразделены по наличию приквартирного участка и по количеству этажей. Это:

**Ж1с**- зона существующей застройки индивидуальными жилыми домами.

**Ж1п** - зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами.

**Ж2с** - зона существующей застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не выше 2 этажей).

**Ж3с** - зона существующей застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (3-5 этажей).

**Ж3п** зона перспективной застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (3-5 этажей).

**Общественно-деловые** зоны предназначены для размещения учреждений социально-культурного обслуживания.

**ОД** - общественно-деловая зона.

**ОД1** - общественно-деловая зона учреждений образования.

**ОД2** - общественно-деловая зона учреждений здравоохранения.

**РН** - зона объектов религиозного назначения.

Далее **производственные зоны** подразделяются по классу предприятий и объектов. Это:

**П1** - коммунально-складская зона (санитарно-защитная зона 50 м).

**П2** - зона производственных объектов V класса (санитарно-защитная зона 50 м).

**П3** - зона производственных объектов IV класса (санитарно-защитная зона 100 м).

**П4** - зона производственных объектов III класса (санитарно-защитная зона 300 м).

**П5** - зона производственных объектов II класса (санитарно-защитная зона 500 м).

**П6** - зона производственных объектов I класса (санитарно-защитная зона 1000 м и более).

Следующие **зоны инженерной и транспортной инфраструктур:**

установлены в зависимости от видов транспорта и объектов их инфраструктуры:

**А.Т** - зона автомобильного транспорта.

### **Зона сельскохозяйственного использования**

установлены на землях, предоставленных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства:

**СХ1** - зона сельскохозяйственного использования.

**СХ2** - зона садово-огородных товариществ.

**СХ4** - зона сельскохозяйственных объектов IV класса (санитарно-защитная зона  
100 м).

**СХ5** - зона сельскохозяйственных объектов III класса (санитарно-защитная зона  
300 м).

**СХ6** - зона сельскохозяйственных объектов II класса (санитарно-защитная зона  
500 м).

**Зоны рекреации:** установлены в соответствии с характером и интенсивностью использования данных территорий:

**Р1** - зона природного ландшафта.

**Р5** - зона парков и скверов.

**Р7** - зона развития спорта и отдыха.

И последняя зона **специального назначения**, охватывает территории, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также, использование которых невозможно без установления специальных норм и правил, включает в себя территории кладбищ, очистных сооружений, свалок, скотомогильник, полигон ТБО.

**СН1** зона объектов специального назначения V класса (санитарно-защитная зона 50 м).

**СН4** - зона объектов специального назначения II класса (санитарно-защитная зона 500 м).

Для каждой из этих зон определены виды разрешенного использования, указанные в главе 8 Градостроительные регламенты.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории Новороссийского сельсовета выделены следующие земли, на которые градостроительные регламенты, определенные настоящими Правилами, не устанавливаются:

**ВФ** - земли, покрытые поверхностными водами.

**ЛФ** - земли лесного фонда.



**СХУ** -сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**2 чертеж** это карта ограничений и обременений использования земель Новороссийского сельсовета, здесь выделены следующие зоны (режим использования в пределах данных зон прописан в главе 9 Правил):

В соответствии с особенностями территории Новороссийского сельсовета в пределах границы поселения были установлены следующие виды охранных зон:

- **В.3** водоохранная зона, в пределах данной зоны установлена прибрежная защитная полоса В.31, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;
- **В.3** водоохранная зона, в пределах данной зоны установлена прибрежная защитная полоса В.31, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;
- **Э.С** охранный зона электрических сетей;
- **Л.С** охранный зона линий и сооружений связи;
- **С.Г** охранный зона газораспределительных сетей;
- **М.Т** охранный зона магистральных трубопроводов;
- **К.Н** охранный зона объектов культурного наследия.

Санитарно-защитные зоны – территории, отделяющие объекты, являющиеся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статистического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки.

На основании данных о наличии объектов вредного воздействия на прилегающую территорию в Белоярском сельсовете были установлены следующие виды санитарно-защитных зон:

- **Т.И** санитарно-защитная зона транспортных инфраструктур;
- **СХ.П** санитарно-защитная зона объектов сельскохозяйственного производства;
- **С.Н** санитарно-защитная зона объектов специального назначения;
- **З.С.О** зона санитарной охраны источников водоснабжения;
- **З.С.О1** зона санитарной охраны водопроводов.

Величина и режимы использования данных зон определены на основании нормативных документов, СанПиНов и других норм, действующих в настоящее время на территории РФ.

Стоит отметить то, что перспективы развития поселения учтены только в градостроительном зонировании, остальные чертежи основаны на существующем использовании территории поселения.

Другая часть разработок – это текстовая часть в виде *нормативно-правового акта*.

Данная часть предоставляется в электронном виде в программе word и на бумажном носителе, для проведения публичных слушаний подготовлен текст в формате пнг или пдф.

Структура Правил землепользования и застройки разработана в соответствии с градостроительным и земельным кодексами и оптимально насыщена на основании опыта разработок Правил землепользования и застройки других муниципальных образований.

Нормативно-правовой акт представлен в трех частях:

**Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.**

**Часть II Карты градостроительного зонирования.**

**Часть III Градостроительные регламенты.**

**Часть I** - в большей степени процедурная часть, в ней отражены основные положения законодательства.

**В первой части**

Глава 1 посвящена общим положениям Правил.

В главе 2 рассмотрены полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки сельсовета.

В главе 3 правил землепользования и застройки рассмотрены вопросы изменения видов разрешенного использования, которые прописаны в регламентах к каждой градостроительной зоне.

Общие положения о документации по планировке территорий, такой как проекты планировки, межевания территории, градостроительные планы земельных участков, особенности их подготовки и утверждения содержит глава 4.

Порядок проведения публичных слушаний по правилам землепользования и застройки и внесения в них изменений рассмотрены в главах 5 и 6.

Регулирование иных вопросов землепользования и застройки, таких как, действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации и ответственность за нарушение настоящих правил, рассмотрены в главе 7.

Более конкретно структуру правил можно изучить, ознакомившись с содержанием нормативно-правового акта.

Во **второй части** Правил отражены графические материалы, входящие в их состав, а именно карта градостроительного зонирования территории поселения.

В **третьей части** (главе 8) приведены градостроительные регламенты, которые включают в себя виды разрешенного использования (основные, вспомогательные и условно разрешенные), предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства для каждой из зон обозначенных на карте градостроительного зонирования.



В соответствии с установленными в Правилах видами разрешенного использования можно в дальнейшем определять возможность того или иного вида использования земельного участка.

В соответствии с картой ограничений и обременений использования земель поселения в главе 9 прописаны режимы, дополнительно налагаемые на использование земельных участков для каждой из зон представленных на карте.

Следует учитывать, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования определяются самостоятельно, без каких-либо согласований. А условно разрешенные виды требуют проведения процедуры публичных слушаний в соответствии со ст. 39 ГрадоК РФ.

Есть ли вопросы, по теме моего выступления?

- Арсентьева Т.А.: «Почему водопроводы в населенных пунктах по улицам указаны не точно?»

Абаринова О.В.: «Ваше замечания будут учтены.»

*Абаринова Ольга Викторовна* – «Кто за то, чтобы внести предложенные замечания в проект Правила землепользования и застройки Новороссийского сельсовета и отправить на доработку проектировщику ООО «Научно-Производственный Центр «Земельные ресурсы Сибири» г.Омск («Сибземресурсы»), прошу голосовать.»

За – 25 человека

Против – нет

Воздержались – нет.

РЕШИЛИ:

1. Считать публичные слушания состоявшимися.
2. Утвердить проект Правила землепользования и застройки Новороссийского сельсовета Алтайского района Республики Хакасия, с внесением в него предложений принятых на настоящих публичных слушаниях.
3. Контроль за исполнением поручений возложить на председателя публичных слушаний Абаринову О.В.

Председатель

Секретарь



Абаринова О.В.



Смелая А.И..