**Утверждаю**:

Председатель комиссии

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.Г.Холоднякова

Протокол

заседания Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования

12 декабря 2016г. п. Синегорский

15 часов 00 минут

Заседание вел: Холоднякова Т.Г.

Секретарь комиссии: Ермакова И.Л.

Присутствовали члены Комиссии:

|  |  |
| --- | --- |
| Логачев В.Д. | Главный архитектор Белокалитвинского района |
| Слободяник Т.В. | Ведущий специалист отдела архитектуры Администрации Белокалитвинского района |
| Суржикова Т.А. | Заведующий сектором муниципального хозяйства Администрации Синегорского сельского поселения |
| Беседина С.П. | Ведущий специалист Администрации Синегорского сельского поселения |

**Кворум имеется. Заседание Комиссии правомочно.**

**Заседание открылось в 15-00 часов.**

**Слушали:** Доклад главного архитектора Белокалитвинского района В.Д.Логачева о внесении изменений в ПЗЗ Синегорского сельского поселения в целях приведения их в соответствие с требованиями градостроительного и земельного законодательства путем устранения нарушений, указанных в предписании министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 19.10.2016г. №26/3884:

**1.1. Не установлены в отношении каждой территориальной зоны основные виды разрешенного использования.**

Предлагается внести изменения статью 23 части III «Градостроительные регламенты» в зоне «ЗВ. ЗОНА ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ»:

а) добавить пункт «основные виды разрешенного использования» следующего содержания:

«1. водозаборные здания и сооружения;

2. водопроводные насосные станции (ВНС);

3. аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию водопроводных сетей инженерно-технического обеспечения.»

б) исключить слова «Виды разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зоне источников водоснабжения устанавливаются в индивидуальном порядке уполномоченными органами.»;

в зоне «П.2.ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ»:

а) дополнить «основные виды разрешенного использования» пунктом:

«19.Коммунальное обслуживание».

Для остальных территориальных зон основные виды разрешенного использования установлены.

Голосовали: «ЗА» -5 , «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 .

**1.2.** **Не установлены в отношении каждой территориальной зоны условно разрешенные виды использования:**

Предлагается в статью 23 части III «Градостроительные регламенты» в зонах «З.В.ЗОНА ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ», «П.3.ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ I-II КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «П.4. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ», «СХ. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ», «КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ», «ТБО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ» добавить строки с формулировкой:

«Условно-разрешенные виды использования для данной зоны не устанавливаются.»

Для остальных территориальных зон условно разрешенные виды разрешенного использования установлены.

Голосовали: «ЗА» -5 , «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 .

**1.3.** **Не установлены в отношении каждой территориальной зоны вспомогательные виды разрешенного использования:**

Предлагается в статью 23 части III «Градостроительные регламенты» в зоны «ЗВ. ЗОНА ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ» и «ТБО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ» добавить строки с формулировкой:

«Вспомогательные виды разрешенного использования для данной зоны не устанавливаются.»

Голосовали: «ЗА» -10 , «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 .

**1.4.** **Не установлены в отношении каждой территориальной зоны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:**

Предлагается статью 23 части III «Градостроительные регламенты»:

1) в зонах «Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ», «Ж.2 «ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ», «ОД.ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА», «ЗД. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ», «З.В. ЗОНА ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ», «П.1.КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА», «П.2.ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III - V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «П.3. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ I-II КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «П.4. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «Р.1.ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА», «Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ», «Р.3.ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ», «Р.4 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА, ТУРИЗМА И ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ»,«СХ.ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ», **«**КЛ.ЗОНА КЛАДБИЩ», «КО.ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ», «ТБО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ» пункт «Предельные размеры земельных участков» изложить в следующей редакции:

«1. Минимальные размеры земельных участков – не нормируются.

2. Максимальные размеры земельных участков – не нормируются.»

2) в зоне «Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» ввести пункт «Предельная площадь земельных участков» изложив в следующей редакции:

«1.Для объектов индивидуального жилищного строительства:

- минимальный размер земельного участка - 0,04 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

2. Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер земельного участка - 0,06 га;

- максимальный размер земельного участка – 1,00 га.

3.Для ведения садоводства и огородничества:

- минимальный размер земельного участка - 0,03 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,12 га.

4. Для объектов дачного строительства:

- минимальный размер земельного участка - 0,05 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,20 га.

5.Для детских дошкольных учреждений – 30-40 м2 на 1 место;

6.Для общеобразовательных школ – 17-50 м2 на 1 учащегося;

7. Для объектов иного назначения – не нормируется.»

3) в зоне «Ж.2 «ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» ввести пункт «Предельная площадь земельных участков» изложив в следующей редакции:

«1. Для объектов жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер земельного участка - 0,04 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

2. Для детских дошкольных учреждений – 30-40 м2 на 1 место;

3. Для общеобразовательных школ – 17-50 м2 на 1 учащегося;

4. Для объектов иного назначения – не нормируется.»

4) в зонах «ОД.ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА», «ЗД. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ», «З.В. ЗОНА ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ», «П.1. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА», «П.2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III - V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «П.3. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА I-II КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «П.4. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «Р.1.ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА», «Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ», «Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ», «Р.4 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА, ТУРИЗМА И ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», «КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ» ввести пункт «Предельная площадь земельных участков» изложив в следующей редакции:

«Предельные площадь земельных участков для данной зоны не нормируются.»

5) в зоне **«**КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ» ввести пункт «Предельная площадь земельных участков» изложив в следующей редакции:

«1. - минимальная площадь земельного участка 0,24 га на тысячу человек;

- максимальная площадь земельного участка 40 га.

2. Для объектов иного назначения - не нормируются.»

6) в зоне «ТБО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ» ввести пункт «Предельная площадь земельных участков» изложив в следующей редакции:

«1. Площадь участков полигонов должны быть:

- максимальный размер земельного участка - 13 га;

- минимальный размер земельного участка — не нормируется»

2. Для объектов иного назначения не нормируются.»

Голосовали: «ЗА» -5, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 .

**1.5.** **Не установлены в отношении каждой территориальной зоны минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:**

Предлагается в статью 23 части III «Градостроительные регламенты» внести изменения в «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

1) в зоне «Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» в пункте 2 слова «от объектов основного вида использования» заменить словами «от объектов капитального строительства»;

2) в зоне Ж.2 «ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» в пункте 3 после слов «минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений для объектов жилищного строительства - 3 м, для остальных объектов капитального строительства» добавить слова следующего содержания:

«не менее 1м.»

3) в зоне «ОД.ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА» в пункте 3 заменить текст на строки следующего содержания:

«3. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений объектов - 3 м;

- от зданий, строений и сооружений до красных линий улиц не менее 5 м, от красной линии проездов не менее 3 м.»

4) в зоне «ЗД. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ» пункт 3 изложить в следующей редакции:

«- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений объектов - не нормируются;

- от зданий, строений и сооружений до красных линий улиц не менее 5 м, от красной линии проездов не менее 3 м.»

5) в зонах «З.В. ЗОНА ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ», «П.1.КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА»,«П.2.ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «П.3. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА I-II КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «П.4. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ», «Р.4 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА, ТУРИЗМА И ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ», «СХ. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ», «КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ» в пункте 2 и в зоне **«**КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ», «ТБО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ» в пункте 3 после слов «минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков» добавить слова следующего содержания:

«- не нормируются.»

6) в зонах «Р.1.ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА» и «Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ» в пункте 2 заменить текст на строки следующего содержания:

«- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений - 1 м;»

В остальных зонах минимальные отступы от границ земельных участков установлены.

Голосовали: «ЗА» -5 , «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 .

**1.6.** **Не установлены в отношении каждой территориальной зоны предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:**

Предлагается в статью 23 части III «Градостроительные регламенты» внести изменения в «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

1) в зоне «Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» пункт 5 дополнить строкой следующего содержания:

«Предельное количество этажей для объектов капитального строительства не более 2х этажей.»

пункт 7 изложить в следующей редакции:

«максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 8 метров.»

2) в зоне «Ж.2 «ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» пункт 2 после слов «до отметки конька наиболее высокой части этих объектов капитального строительства,» дополнить строками следующего содержания:

« а для вспомогательных видов разрешенного использования — 5 м;

Предельное количество этажей для основных видов разрешенного и условно разрешенных видов использования — 3 этажа, вспомогательных видов разрешенного использования — 1 этаж»;

3) в зоне «ОД.ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА» пункт 2 дополнить строками следующего содержания:

«максимальная высота объектов капитального строительства не должна превышать 15 метров до отметки конька наиболее высокой части этих объектов капитального строительства, для вспомогательных видов разрешенного использования не более 5 м»;

4) зоны «ЗД. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ», **«**КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ» пункт 2 и «Р.1.ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА» пункт 3 дополнить строкой следующего содержания:

«- предельная высота зданий, строений, сооружений - не нормируется.»

5) зону «П.1. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА» дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей

Предельная высота зданий, строений, сооружений для данной зоны не нормируется.»

6) зону «П.2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III - V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ» дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений для данной зоны не нормируется.

- предельная высота зданий, строений, сооружений для данной зоны - не нормируется.»

7) зоны «П.3. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА I-II КЛАССОВ ОПАСНОСТИ», «П.4. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ» и «СХ. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ» дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. предельное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не нормируется.

Предельная высота зданий, строений, сооружений для данной зоны не нормируется.»

8) зоны «З.В. ЗОНА ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ», «ТБО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ» и «КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ» пункт 4 дополнить строкой следующего содержания:

«максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – не нормируются.»

9) в зоне «Р.2.ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ» пункт 3 дополнить строкой следующего содержания:

«- максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 2 этажа.»

10) в зоне «Р.3.ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ» пункт 3 изложить в следующей редакции:

«- максимальная высота объектов капитального строительства не должна превышать 12 метров от планировочной отметки земли.

- максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений для данной зоны – не нормируется.»

11) в зоне «Р.4 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА, ТУРИЗМА И ЛЕЧЕБНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ» пункт 3 изложить в следующей редакции:

«- максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительстване должна превышать 15 метров от планировочной отметки земли.»

Голосовали: «ЗА» -5 , «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 .

**1.7.** **Не установлен в отношении каждой территориальной зоны максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

Предлагается в статью 23 части III «Градостроительные регламенты» внести изменения в «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

- для каждой территориальной зоны преамбулу пункта 1 изложить в следующей редакции:

«1. процент застройки в границах земельного участка составляет:»

Максимальный процент застройки в границах земельного участка установлен в каждой территориальной зоне.

Голосовали: «ЗА» -5 , «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0 .

**1.8. В соответствии с Предписанием** **Минстроя РО** предлагается в статью 23 части III «Градостроительные регламенты» внести изменения в «Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства»:

- для каждой территориальной зоны слова «устанавливаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования» исключить;

- в зоне «Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» слова «Данные отступы действуют в отношении вновь образуемых земельных участков с момента утверждения изменений настоящих правил. В отношении земельных участков на территории сложившейся застройки — по согласованию с главным архитектором района.» исключить;

- в зоне «Ж.3.ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ» слова «при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»» исключить

Голосовали: «ЗА» -5 , «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» - 0.

**1.9. В соответствии с Предписанием** **Минстроя РО по нарушениям, указанным в п.п.2.2, 4.2, 4.3:**

**2.2. Не представлена информация или не обозначены границы территорий объектов культурного наследия на картах зон с особыми условиями использования.**

Внести изменения в статью 22 части II «Карты градостроительного зонирования», обозначив объекты культурного наследия.

**4.2. Не размещены на официальных сайтах городских округов и поселений в сети «Интернет» обязательные приложения к ПЗЗ – протоколы публичных слушаний по проекту первой редакции ПЗЗ;**

**4.3. Не размещены на официальных сайтах городских округов и поселений в сети «Интернет» обязательные приложения к ПЗЗ – заключения о результатах публичных слушаний по проекту первой редакции ПЗЗ.**

В соответствии со ст.31, ст.33 Градостроительного кодекса РФ и Устава Синегорского сельского поселения, утвержденного Собранием депутатов Синегорского сельского поселения от 11.01.2011 №69 , подлежит обязательному опубликованию в средствах массовой информации решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки и заключение о результатах публичных слушаний. Протоколы и заключение о результатах публичных слушаний по Синегорскому сельского поселения необходимо разместитьв сети «Интернет» на официальном сайте Синегорского сельского поселения в разделе «Градостроительное зонирование».

**Решили единогласно по вышеуказанным пунктам Предписания внести соответствующие изменения в Правила землепользования и застройки территории Синегорского сельского поселения.**

Председатель комиссии Т.Г.Холоднякова

Секретарь комиссии И.Л.Ермакова