



141

Городской Совет депутатов
муниципального образования город Новотроицк
Оренбургской области
третьего созыва

РЕШЕНИЕ

30.03.2010 № 28

Об утверждении Правил
землепользования и застройки
муниципального образования
город Новотроицк

В соответствии со статьями 12, 132 Конституции Российской Федерации, статьями 30-32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», протоколом публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк от 01.03.2010г. и заключением о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк, пунктом 25 статьи 6, пунктом 16 статьи 26 Устава муниципального образования город Новотроицк Оренбургской области, городской Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк в составе материалов согласно приложению.
2. Контроль за исполнением данного решения оставляю за собой и постоянной комиссией городского Совета депутатов по жилищно-коммунальным вопросам, торговле, экологии (Араскин Ю.Г.).
3. Решение вступает в силу после его официального опубликования в городской газете «Гвардеец труда».

Глава муниципального
образования город Новотроицк

Вант

А.А. Великанов

Состав материалов Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк.

I. Текстовые материалы:

№ п/п	Наименование материала
1.	Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений. Том I.
2.	Градостроительные регламенты. Том II.

II. Графические материалы

№ п/п	Наименование материала
1.	Карта градостроительного зонирования Том III. Состав материалов: 1) населенный пункт город Новотроицк: а) карта градостроительного зонирования без масштаба; б) схема действия ограничений санитарно-защитных зон без масштаба; в) схема действия ограничений, налагаемых пограничной зоной без масштаба; г) схема природоохранных ограничений без масштаба. 2) населенный пункт сельский поселок Аккермановка: а) карта градостроительного зонирования. М 1:5000; б) схема действия ограничений санитарно-защитных зон без масштаба; в) схема действия ограничений, налагаемых пограничной зоной без масштаба; г) схема природоохранных ограничений без масштаба. 3) населенный пункт поселок Крык-Пшак: а) карта градостроительного зонирования. М 1:5000; б) схема действия ограничений, налагаемых пограничной зоны. М 1: 5000. 4) населенный пункт село Новоникольск: а) карта градостроительного зонирования. М 1:5000; б) схема действия ограничений санитарно-защитных зон. М 1:5000. 5) населенный пункт сельский поселок Новорудный: а) карта градостроительного зонирования. М 1:10000; б) схема действия ограничений санитарно-защитных зон. М 1:10000; в) схема природоохранных ограничений. М 1:5000. 6) населенный пункт село Пригорное: а) карта градостроительного зонирования. М 1: 5000; б) схема действия ограничений санитарно-защитных зон. М 1:5000; в) схема действия ограничений, налагаемых пограничной зоной. М 1:5000; г) схема природоохранных ограничений. М 1:5000. 7) населенный пункт разъезд № 213-а: а) карта градостроительного зонирования. М 1:5000. 8) населенный пункт станция Губерля:

- а) карта градостроительного зонирования. М 1:5000;
б) схема действия ограничений санитарно-защитных зон. М 1:5000;
9) населенный пункт поселок Старая Аккермановка:
а) карта градостроительного зонирования. М 1:5000;
б) схема действия ограничений санитарно-защитных зон. М 1:5000.
10) населенный пункт село Хабаровое:
а) карта градостроительного зонирования. М 1:5000;
б) схема действия ограничений санитарно-защитных зон. М 1:5000;
в) схема действия ограничений, налагаемых пограничной зоной. М 1:5000;
г) схема природоохранных ограничений. М 1:5000.

Начальник управления архитектуры и
капитального строительства



О.Б. Рудометов

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.


Принятие данного решения является необходимым в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования город Новотроицк, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории муниципального образования город Новотроицк;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк и порядок внесения в них изменений.

Правила разработаны с учетом генерального плана муниципального образования город Новотроицк, в соответствии с основными положениями Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

Начальник управления архитектуры
и капитального строительства



О.Б. Рудометов



**Администрация
муниципального образования
город Новотроицк**

Советская ул., 80, Новотроицк, 462359
Телефон: (3537) 62-01-01 Факс: (3537) 62-01-00
E-mail: adm@acc-kom.ru

ОКПО 04036414 ОГРН 1035603251221

ИНН/КПП 5607005908/560701001

10.03.2010 № 81/01-10-497

на № _____ от _____

Главе муниципального
образования
город Новотроицк
А.А. Великанову

По результатам публичных слушаний
по рассмотрению проекта
Правил землепользования и застройки
муниципального образования город
Новотроицк

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В целях реализации положений статьи 31 и статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с положением «О публичных слушаниях на территории муниципального образования город Новотроицк», утвержденным решением городского Совета депутатов муниципального образования город Новотроицк от 21.11.2005 № 38, постановлением главы муниципального образования город Новотроицк от 24.12.2009 № 2095-п «О назначении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк» в редакции постановления главы муниципального образования город Новотроицк от 01.02.2010 № 77-п 01 марта 2010 года в 18.00 часов в здании администрации муниципального образования город Новотроицк по адресу: ул. Советская, 80, кабинет № 30 состоялись публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк.

Основанием для разработки проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк являлось постановление главы муниципального образования город Новотроицк от 04.08.2008 № 1201-п «О подготовке проекта правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк». Разработчиком проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк является ООО Научно – производственная

144
фирма «Талка-Гео» (город Москва) совместно с фирмой ООО «ГрафИнфо» (город Великий Новгород).

Проект Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк был размещен для ознакомления всех заинтересованных лиц на стендах на втором этаже здания администрации муниципального образования город Новотроицк (ул. Советская, 80).

Постановление главы муниципального образования город Новотроицк от 24.12.2009 № 2095-п «О назначении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк» опубликовано в газетах «Гвардеец труда» № 147 (12564) от 29 декабря 2009, № 12 (12577) от 05 февраля 2010.

На публичные слушания был вынесен проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк. Слушали выступление первого заместителя главы муниципального образования город Новотроицк (председатель комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк) Дианова О.В., а также доклад начальника управления архитектуры и капитального строительства (заместитель председателя комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк) Рудометова О.Б. После докладов проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк обсуждался участниками публичных слушаний. По результатам публичных слушаний составлен протокол публичных слушаний, который вместе с настоящим заключением в соответствии с частью 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации является обязательным приложением к проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк, направляемому главой муниципального образования город Новотроицк после принятия им соответствующего решения в городской Совет депутатов муниципального образования город Новотроицк Оренбургской области третьего созыва.

Выступления участников публичных слушаний в соответствии с частью 15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации занесены в соответствующий протокол проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк.

Публичные слушания признаны состоявшимися и приняты следующие решения:

1. Одобрить проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк

2. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк

рекомендует главе муниципального образования город Новотроицк:

2.1. В срок до 11.03.2010г. подготовить заключение по результатам публичных слушаний;

2.2. В срок до 12.03.2010г. направить проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк главе муниципального образования город Новотроицк для принятия решения в соответствии с частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Опубликовать протокол публичных слушаний в газете «Гвардеец труда» и на официальном сайте администрации муниципального образования город Новотроицк в сети Интернет.

Настоящее заключение подлежит опубликованию в газете «Гвардеец труда» и на официальном сайте администрации муниципального образования город Новотроицк в сети Интернет.

Председатель Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк, первый заместитель главы Муниципального образования город Новотроицк



О.В. Дианов

Заместитель председателя Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк, начальник управления архитектуры и капитального строительства администрации образования город Новотроицк



О.Б. Рудометов

публичных слушаний по проекту

«Правила землепользования и застройки муниципального образования
город Новотроицк»

01 марта 2010 года.

г. Новотроицк

Председательствующий:

Дианов О.В. - председатель Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк, первый заместитель главы муниципального образования город Новотроицк;

Секретарь:

Проскуровская Н.А. - специалист 1 категории управления архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк;

Присутствующие:

Рудометов О.Б. - заместитель председателя Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк, начальник управления архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк;

Голуб В.П. - заместитель начальника управления архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк;

Карпов С.А. - председатель комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования город Новотроицк;

Винокуров В.Н. - начальник отдела коммунального хозяйства, транспорта и связи администрации муниципального образования город Новотроицк;

Носенко В.Н. - начальник отдела государственного пожарного надзора по городу Новотроицку Управления государственного пожарного надзора Главного Управления Министерства по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Оренбургской области;

Артемьев В.Г. - главный специалист государственного учреждения «Государственная инспекция по охране окружающей среды по Оренбургской области»;

Пархоменко К.Г. - помощник лесничего государственного учреждения «Новотроицкое лесничество»;

Хомяков Н.А. - заместитель начальника межрайонного узла электросвязи Оренбургского филиала открытого акционерного общества «ВолгаТелеком»;

Гусева И.В. - ведущий специалист территориального отдела № 1 Управления Роснедвижимости по Оренбургской области;

Сажиненко В.П. - руководитель администрации села Хабарного, поселка Старая Аккермановка;

Аманчиев Ж.С. - руководитель администрации сельского поселка Новорудный;

Николаенко Н.Н. - руководитель администрации села Пригорное, поселка Крык- 144

Ших;

Матютин А.М. - руководитель администрации села Новоникольск, разъезда 13-а, станции Губерля;

Оролов Ю.А. - начальник комплексной эксплуатационной службы «Новотроицкгоргаз» треста «Гаймежрайгаз»;

Мамаев В.Л. - старший государственный инспектор дорожного надзора, капитан милиции отдела государственной инспекции безопасности дорожного движения отдела внутренних дел по муниципальному образованию город Новотроицк;

Петина Л.Ф. - главный специалист комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования город Новотроицк;

Биселев М.С. - ведущий специалист комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования город Новотроицк;

Сидорович О.Ю. - ведущий специалист комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования город Новотроицк;

Воробьева О.В. - ведущий специалист комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования город Новотроицк;

Пуртова Г.В. - главный специалист комитета по культуре администрации муниципального образования город Новотроицк;

Саталкин В.Н. - начальник отдела гражданской защиты администрации муниципального образования город Новотроицк;

Каюкова Л.В. - ведущий специалист управления архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк;

Нестерова Л.П. - ведущий специалист управления архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк;

Безбородова К.А. - специалист 1 категории управления архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк;

Ганеева О.А. - специалист 1 категории управления архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк;

Сыромицкая И.А. - специалист 1 категории отдела коммунального хозяйства, транспорта и связи администрации муниципального образования город Новотроицк.

Повестка дня:

Рассмотрение и обсуждение проекта «Правила землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк».

СЛУШАЛИ:

Рассмотрение и обсуждение проекта «Правила землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк».

ВЫСТУПИЛИ:

Дианов О.В. сообщил, что публичные слушания по рассмотрению проекта «Правила землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк» проводятся на основании статьи 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного

148
управления в Российской Федерации», статей 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, статей 34, 35 Устава муниципального образования город Новотроицк Оренбургской области, положения «О публичных слушаниях на территории муниципального образования город Новотроицк», утвержденного решением городского Совета депутатов муниципального образования город Новотроицк Оренбургской области третьего созыва от 21.11.2005 № 38, постановления главы муниципального образования город Новотроицк от 24.12.2009 № 2095-п «О назначении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк» в редакции постановления главы муниципального образования город Новотроицк от 01.02.2010 № 77-п.

Необходимо рассмотреть документ градостроительного зонирования «Правила землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк», подлежащий впоследствии утверждению решением городского Совета депутатов муниципального образования город Новотроицк.

Подготовка и проведение публичных слушаний возложены на управление архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк.

Рудометов О.Б. сообщил, что Правила землепользования и застройки (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения правил землепользования и застройки и порядок внесения в них изменений.

Правила разработаны с учетом Генерального плана муниципального образования город Новотроицк, в соответствии с основными положениями Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации и иных нормативных правовых актов.

Правила разработаны для обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования город Новотроицк на основе градостроительного зонирования путем установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории 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.

179
Правила имеют статус муниципального правового акта, утверждаются решением городского Совета депутатов и действуют в пределах границы территории муниципального образования город Новотроицк, установленной Законом Оренбургской области «О включении в состав муниципального образования город Новотроицк территорий сельсоветов, поссоветов и установлении границ муниципального образования город Новотроицк Оренбургской области» от 31.08.2001г. № 281/302-П-ОЗ.

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.

Правила регламентируют деятельность любых субъектов в отношении:

- 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;
- проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;
- приведения в соответствие с Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- 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.

Правила содержат три части:

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

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 города Новотроицк 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 - "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.

Часть III Правил - "Карта градостроительного зонирования" - представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории.

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

Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельного участка как объекта недвижимости;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их разрешенное использование, осуществляют строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

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

- установка, эксплуатация и снос временных сооружений и другого движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;
- размещение средств наружной рекламы;
- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе выкуп земельных участков;
- межевание земельных участков;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией землепользования и застройки.

Лица, осуществляющие на территории муниципального образования город Новотроицк землепользование и застройку от имени государственных

...ов, выполняют требования законодательства и Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещаются на официальном сайте администрации муниципального образования город Новотроицк в сети "Интернет".

Принятые до введения в действие Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

Администрация муниципального образования город Новотроицк после введения в действие Правил может принять решение:

- о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- о 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.

Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

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.

Указанные земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случаях, когда объекты капитального строительства расположенные на земельном участке, не соответствуют утвержденным настоящими Правилами видам разрешенного использования и выходят за красные линии установленные утвержденной градостроительной документацией, приватизация земельного участка не допускается, а возможность использования объектов капитального строительства расположенных на земельном участке, определяется в соответствии с действующим законодательством,

152
предусматривая приведение использования земельного участка и объектов капитального строительства в соответствие с правовым режимом, установленным градостроительным регламентом.

Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

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

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

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

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

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли расположенные в границах населенных пунктов муниципального образования город Новотроицк относятся к категории земель населенных пунктов.

Порядок использования земель в границах населенных пунктов муниципального образования город Новотроицк определяется в соответствии с градостроительным зонированием его территории.

Градостроительное зонирование населенных пунктов муниципального образования город Новотроицк выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования (Генеральном плане муниципального образования город Новотроицк).

Градостроительное зонирование осуществляется на территории населенных пунктов путем выделения территориальных зон на карте градостроительного зонирования. Правилами землепользования и застройки определяются границы 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 зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- границам земельных участков;
- границам муниципального образования;
- естественным границам природных объектов;
- границам установленных зон с особыми условиями использования территорий;
- иным границам.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты. 100

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. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

В соответствии с градостроительным зонированием территории муниципального образования город Новотроицк устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- рекреационные зоны;
- зоны особо охраняемых территорий;
- зоны специального назначения;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- зоны транспортных инфраструктур.

Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов с учетом технических регламентов.

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.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в настоящих Правилах, являются

разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть
разрешены.

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

инженерно-технические объекты, сооружения обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

опорные пункты охраны порядка;
пункты первой медицинской помощи;
объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
пожарные депо (кроме территориальных зон в сфере действия ограничений зоны охраны источников водоснабжения).

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ 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 (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

3) занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи, иные линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения);

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

На территории муниципального образования город Новотроицк установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

ВО - водоохранная зона;

ГЗ - пограничная зона;

ПЗ - прибрежная защитная полоса;

ЗВ - зона санитарной охраны источников водоснабжения;

БО - санитарно-защитная зона полигона твердых бытовых отходов;

КЛ - санитарно-защитная зона кладбища;

ЗЖ - санитарно-защитная зона захоронения животных;

ЛП - охранная зона линий электропередачи;

МТ - санитарно-защитная зона магистрального трубопровода.

Применительно к территориям зон с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон с особыми условиями использования территорий, указываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны, в соответствии с федеральным законодательством.

Решения по землепользованию и застройке земельных участков, расположенных в указанных зонах, принимаются на основании заключений, которые выдают уполномоченные органы, на которые действующим законодательством возложены функции по регулированию строительной деятельности на данных территориях:

1. Управление архитектуры и капитального строительства является структурным подразделением администрации муниципального образования город Новотроицк, выполняющим функции в сфере регулирования градостроительной деятельности на территории муниципального образования город Новотроицк.

2. Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования город Новотроицк является структурным подразделением администрации муниципального образования город Новотроицк, осуществляющим полномочия органа местного самоуправления по вопросам владения, пользования и распоряжения объектами муниципальной собственности на территории муниципального образования город Новотроицк и действующим в соответствии с Положением о Комитете по управлению муниципальным имуществом.

3. Управление Федеральной службы по технологическому и экологическому надзору Ростехнадзора по Оренбургской области является специально уполномоченным государственным органом, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере охраны окружающей среды в части, касающейся ограничений негативного техногенного воздействия и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

4. Юго-Восточного территориальный отдел Территориального Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области является специально уполномоченным органом, осуществляющим надзор и контроль на территории за исполнением обязательных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и защиты прав потребителей и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством.

Гарниц Г.Л. (житель города Новотроицка):

Почему нельзя причалить в районе питьевого водозабора города Новотроицка, так как данная территория охраняется – это противоречит Водному кодексу Российской Федерации?

Дианов О.В.:

150
Данная территория охраняется для предотвращения чрезвычайных ситуаций, так как питьевой водозабор имеет стратегическое значение для города и промышленности.

Пархоменко К.Г.:

При перспективной застройке города Новотроицка будут сохранены зеленые насаждения?

Рудометов О.Б.:

Планируется развитие города в юго-западном направлении, на территории свободной от застройки, где предлагается разместить тридцать пять новых микрорайонов перспективной жилой застройки. Зеленых насаждений на данной территории практически нет.

Дианов О.В.:

В случае уничтожения зеленых насаждений будут выполнены компенсационные мероприятия, то есть посадка новых деревьев, так как задача сохранения зеленых насаждений и развития зеленого хозяйства является одной из приоритетных задач органов местного самоуправления, так как зеленые насаждения играют важную роль в улучшении экологической обстановке в городе.

Дианов О.В.:

Будут ли у присутствующих какие либо замечания и предложения по внесению изменений в проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк.

Замечаний и предложений не поступило.

Дианов О.В.:

Считаю публичные слушания состоявшимися и предлагаю:

1. Одобрить проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк в рассматриваемой на публичных слушаний редакции.
2. Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территорий муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк:

2.1. В срок до 11.03.2010г. подготовить заключение по результатам публичных слушаний;

2.2. В срок до 12.03.2010г. направить проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк вместе с настоящим протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк главе муниципального образования город Новотроицк для принятия решения в соответствии с частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Опубликовать настоящий протокол в газете «Гвардеец труда» и на официальном сайте администрации муниципального образования город Новотроицк в сети Интернет.

РЕШЕНИЕ:

1. Одобрить проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк в рассматриваемой на публичных слушаниях редакции.

107
2. Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк:

2.1. В срок до 11.03.2010г. подготовить заключение по результатам публичных слушаний;

2.2. В срок до 12.03.2010г. направить проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк вместе с настоящим протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк главе муниципального образования город Новотроицк для принятия решения в соответствии с частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Опубликовать настоящий протокол в газете «Гвардеец труда» и на официальном сайте администрации муниципального образования город Новотроицк в сети Интернет.

Председатель Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк, первый заместитель главы муниципального образования город Новотроицк



О.В. Дианов

Секретарь Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк, специалист 1 категории управления архитектуры и капитального строительства



Н.А. Проскуровская





ПОСТАНОВЛЕНИЕ

главы муниципального образования город Новотроицк

10.03.2010 № 251-н

О согласовании проекта Правил
землепользования и застройки
муниципального образования
город Новотроицк

На основании части 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статей 34, 35 Устава муниципального образования город Новотроицк Оренбургской области:

1. Согласовать проект Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью Научно - производственной фирмой «ТАЛКА-ГЕО», с учетом протокола публичных слушаний от 01.03.2010 и заключения комиссии по подготовке правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Новотроицк, проекта генерального плана и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования город Новотроицк от 10.03.2010 № 01/01-10-497 «О результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк».

2. Управлению архитектуры и капитального строительства администрации муниципального образования город Новотроицк (Рудометов О.Б.) подготовить и направить на рассмотрение в городской Совет депутатов муниципального образования город Новотроицк проект решения городского Совета депутатов «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Новотроицк» со всеми необходимыми документами.

3. Контроль за исполнением данного постановления возложить на первого заместителя главы муниципального образования город Новотроицк Дианова О.В.

4. Постановление вступает в силу с даты подписания.

Глава муниципального образования
город Новотроицк

А.А. Великанов

Верно. Главный специалист отдела
организационно-контрольной работы
и делопроизводства



Н.В. Суфиярова

Разослано: управление архитектуры и капитального строительства, дело.

Рудометов О.Б. 62 09 38

10.03.2010 года

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Муниципального образования
Город Новотроицк

В соответствии с...

В соответствии с...



Скреплено и пронумеровано
(*двадцать*) листов
Директор МКУ «Архив»
С.Н. Якименко



Основание: фонд № 118, опись № 1, дело № 136, л. 139-158.

Зав. архивохранилищем

Ю.Б. Бугакова

Архивист 2 категории

Г.И. Корнева

Копия верна. Подлинник хранится в Муниципальном казенном учреждении
«Архив муниципального образования город Новотроицк».