

Заключение № 1 о возможности (невозможности) разработки проекта Правил землепользования и застройки на основании заседания Комиссии по градостроительному зонированию территории муниципального образования «Спасское сельское поселение» от 30.04.2020 г.

О рассмотрении вопроса по разработке проекта
Правил землепользования и застройки Спасского
сельского поселения Томского района Томской области

В соответствии со ст. 31 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Устава Спасского сельского поселения, Генерального плана Спасского сельского поселения утвержденного решением Совета Спасского поселения от 30.12.2013 г. № 76, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в редакции от 04.02.2019 г.) классификатора видов разрешенного использования земельных участков, а также в соответствии с ч. 12 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», по результатам проведенного заседания 30.04.2020 г.,

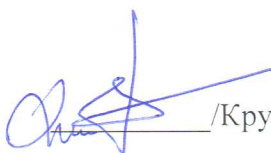
Заключение:

1. Согласовать разработанный проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области.
2. Направить разработанный проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области, на рассмотрение Главе поселения (Главе Администрации).

Председатель Комиссии по градостроительному
зонированию территории
муниципального образования «Спасское сельское поселение»

 /Авдиевич В. П./

Член Комиссии по градостроительному
зонированию территории
муниципального образования «Спасское сельское поселение»

 /Крутов А. В./

Секретарь Комиссии по градостроительному
зонированию территории
муниципального образования «Спасское сельское поселение»

 /Печалов В. Я./

Протокол №1
заседания Комиссии по градостроительному зонированию территории
муниципального образования «Спасское сельское поселение» от 30.04.2020 г.

Состав Комиссии по градостроительному зонированию территории муниципального образования «Спасское сельское поселение»:

Авдиевич Виктор Петрович – Председатель Комиссии по градостроительному зонированию территории муниципального образования «Спасское сельское поселение»

Печалов Вячеслав Яковлевич – специалист Администрации Спасского сельского поселения, секретарь Комиссии по градостроительному зонированию территории муниципального образования «Спасское сельское поселение».

Крутов Алексей Сергеевич – Председатель комитета по архитектуре и территориального развития Администрации Томского района.

Повестка заседания:

1. Рассмотрение вопроса по разработке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области в соответствии со ст. 31 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Устава Спасского сельского поселения, Генерального плана Спасского сельского поселения утвержденного решением Совета Спасского поселения от 30.12.2013 г. № 76, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в редакции от 04.02.2019 г.) классификатора видов разрешенного использования земельных участков, а также в соответствии с ч. 12 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Заявители	Права на земельный участок и цель разработки Правил землепользования застройки на территории муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области	Рекомендации комиссии по градостроительному зонированию	Мотивация принятого решения	Предложения по разработке Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области»
Комиссия по разработке проекта. Правил землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области.	<p>Изучение Проекта Правил землепользования застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области:</p> <p>1. Основания для разработки Правил землепользования застройки</p> <p>1.1. утверждение на федеральном уровне единого классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.</p> <p>1.2. необходимость учета существующего использования земельных участков, то есть фактическое использование и действующие Правила не соответствуют этому фактическому использованию, как объекты капитального строительства, так и земельные участки.</p>	<p>Согласовать разработанный проект Правил землепользования и застройки поселения «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области разработанному градостроительному зонированию Муниципального образования «Спасское сельское поселение», в соответствии с ч. 12 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (в редакции от 04.02.2019 г.) классификатора видов разрешенного использования земельных участков.</p> <p>Направить проект Главе Спасского сельского поселения.</p>	<p>1. Все ответы на вопросы замечания и предложения, получили свое отражение в ходе проведения обсуждений.</p> <p>2. В соответствии со ст. 31-33 Градостроительного кодекса РФ.</p> <p>3. Все предложения и замечания учтены комиссией для детального рассмотрения, подготовки предложений и возможном учете при разработке Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области, разработанный комиссией по градостроительному зонированию для Администрации Спасского сельского поселения, в соответствии с ч. 12 ст. 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», для выполнения научно - исследовательских работ «Совершенствование системы управления градостроительным развитием муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области»</p>	<p>Согласовать проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области. Направить данный проект Главе Спасского сельского поселения.</p>
	Законодательно установлено, что виды разрешенного использования, устанавливаемые после вступления в силу Приказа Минэкономразвития № 540, т.е. после 24 декабря 2014, должны определяться в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данные требования содержатся и в ст.7 Земельного кодекса РФ. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области представляет собой новую редакцию данных Правил, который устанавливаются территориальные зоны, виды	Принять замечание		

	<p>разрешенного использования и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Появление новых территориальных зон на карте градостроительного зонирования муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области обозначает необходимость установления видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах данных зон. Таким образом, виды разрешенного использования в составе градостроительных регламентов, должны определяться в соответствии с Классификатором Минэкономразвития.</p> <p>Проект Правил землепользования и застройки не содержит четкого разграничения частей «Правила землепользования» и «Правила застройки».</p>		<p>Не принимать замечание.</p>	<p>Режим использования земельных участков и объектов, на них расположенных, не может быть разделен в составе правил землепользования и застройки. Градостроительный регламент, согласно ст.36 Градостроительного кодекса РФ, определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.</p>	
	<p>Предельные параметры регулируются документацией по планировке территорий. Предельная максимальная этажность многоэтажной жилой застройки в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития № 540, не ограничена. Действующее федеральное законодательство не содержит обязанности органов местного самоуправления по ограничению этажности во всех случаях</p>	<p>Принять замечание.</p>			
	<p>Законодательством (ст.45 Градостроительного кодекса РФ) предусмотрена возможность наличия жилых зон. Конкретные наименования и виды зон жилого назначения определяются органами местного самоуправления в процессе осуществления градостроительного зонирования с учетом фактического и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства. Зоны сложившейся застройки и смешанной этажности определены исходя из</p>	<p>Принять замечание.</p>			

	<p>существующего положения с учетом этажности жилых домов, а также в целях сохранения существующей жилой застройки и недопущения уплотнения застройки путем точечного строительства. Считаю необходимым расширить градостроительные регламенты в части максимального/минимального размера земельных участков по видам разрешенного строительства.</p>			
	<p>О-1 Зона центра.</p> <p>Зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения.</p> <p>О-1 выделена в целях создания общественно-деловой территории с возможностью строительства объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, обслуживающих и коммерческих видов разрешенного использования. Считаю необходимым установить строительные регламенты в части высоты здания и количества этажей.</p>	<p>Принять замечание.</p>		
	<p>Установить градостроительные регламенты по общим требованиям в части размещения и эксплуатации линейных объектов</p>	<p>Принять замечание.</p>		

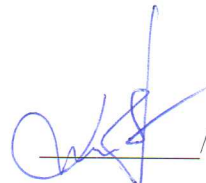
Таким образом, в ходе обсуждения члены комиссии единогласно приняли решение согласовать разработанный проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области.

На основании принятого решения:

- рекомендовать Главе поселения (Главе Администрации) Пшеленскому Е. Ю. согласовать проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области.

- рекомендовать Главе поселения (Главе Администрации) Пшеленскому Е. Ю. направить разработанный проект Правил землепользования и застройки муниципального образования «Спасское сельское поселение» Томского района Томской области, на рассмотрение Совету поселения.

Член Комиссии по градостроительному
зонированию территории
муниципального образования «Спасское сельское поселение»

 /Крутов А. В./

Председатель Комиссии по градостроительному
зонированию территории
муниципального образования «Спасское сельское поселение»

 /Авдиевич В. П./

Секретарь Комиссии по градостроительному
зонированию территории
муниципального образования «Спасское сельское поселение»

 /Печалов В. Я./