

1

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЗАЛЕСОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
АЛТАЙСКОГО КРАЯ

РЕШЕНИЕ

16.02.2024 год

№ 7

Залесово

Об утверждении Генерального
плана и Правил землепользования и
застройки Залесовского
муниципального округа Алтайского
края в новой редакции

В соответствии с п.26 ч.1 ст.16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. ст. 24, 32 Градостроительного кодекса РФ, п.30. ч.1 ст.5 Устава муниципального образования Залесовский муниципальный округ Алтайского края, решением Залесовского районного суда Алтайского края от 14.02.2023 года по делу № 2а-53/2023, Совет депутатов Залесовского муниципального округа Алтайского края,
Р Е Ш И Л:

1. Утвердить Генеральный план Залесовского муниципального округа Алтайского края в новой редакции в соответствии с Приложением 1.

2. Утвердить Правила землепользования и застройки Залесовского муниципального округа Алтайского края в новой редакции в соответствии с Приложением 2.

3. Утвердить схему территориального планирования Залесовского муниципального округа Алтайского края в новой редакции в соответствии с Приложением 3.

4. Признать утратившими силу:

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 12.11.2011 г. № 63 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования Залесовский сельсовет»;

- решение Черемушкинского сельского Совета депутатов Алтайского края от 24.12.2014 г. № 33 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования Черемушкинский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 19.04.2017 г. № 18 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Шатуновский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 17.09.2015 г. № 31 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования Шатуновский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 15.06.2017 г. № 26 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Тундрихинский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 26.12.2016 г. № 53 «Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Пещерский сельсовет Залесовского района Алтайского края в границах сел Пещерка и Гуниха»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 15.06.2017 г. № 25 «Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Кордонский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 30.11.2015 г. № 47 «Об утверждении Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Думчевский сельсовет Залесовского района Алтайского края в границах села Думчево и села Захарово»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 15.06.2017 г. № 24 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Борисовский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Алтайского края от 15.06.2017 г. № 23 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Большекалтайский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Залесовского сельсовета Залесовского района Алтайского края от 26.01.2017 г. № 1 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Залесовский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Большекалтайского сельсовета Советов депутатов Залесовского района Алтайского края от 09.03.2016 г. №6 «О подготовке и разработке Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Большекалтайский сельсовет Залесовского района Алтайского края»;

- решение Залесовского районного Совета депутатов Залесовского района Алтайского края от 03.12.2010 г. №34 ГМО «Об утверждении схемы территориального планирования муниципального образования Залесовский район Алтайского края».

5. Опубликовать решение в газете «Сельский новатор» и разместить на официальном сайте администрации Залесовского муниципального округа Алтайского края.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить
постоянную комиссию по социально-правовым вопросам (Копылова Л.С.

Председатель Совета депутатов
Залесовского муниципального округа

Глава Залесовского муниципального округа



И.Г. Щекот

А.В. Пласте

**Генеральный план
Залесовского муниципального округа Алтайского края**

Генеральный план Залесовского муниципального округа Алтайского края в электронном виде размещен на официальном сайте администрации Залесовского муниципального округа Алтайского края в разделе «Градостроительство» в подразделе «Проект Генерального плана», в бумажном варианте хранится в отделе архитектуры и градостроительства администрации Залесовского муниципального округа Алтайского края.

**Правила землепользования и застройки
Залесовского муниципального округа Алтайского края**

Генеральный план Залесовского муниципального округа Алтайского края в электронном виде размещен на официальном сайте администрации Залесовского муниципального округа Алтайского края в разделе «Градостроительство» в подразделе «Проект Генерального плана», в бумажном варианте хранится в отделе архитектуры и градостроительства администрации Залесовского муниципального округа Алтайского края.

Приложение 3
к решению Совета депутатов Залесовского
муниципального округа Алтайского края
от 16.02.2024 года № 7

**Схема территориального планирования
Залесовского муниципального округа Алтайского края**

Генеральный план Залесовского муниципального округа Алтайского края в электронном виде размещен на официальном сайте администрации Залесовского муниципального округа Алтайского края в разделе «Градостроительство» в подразделе «Проект Генерального плана», в бумажном варианте хранится в отделе архитектуры и градостроительства администрации Залесовского муниципального округа Алтайского края.

Пояснительная записка
для принятия решения по утверждению генерального плана и правил
землепользования и застройки Залесовского муниципального округа Алтайского края

Полномочия органов местного самоуправления Залесовского муниципального округа Алтайского края по принятию муниципальных правовых актов о подготовке проекта генерального плана муниципального образования, правил землепользования и застройки (проектов о внесении изменений в такие документы) на территории муниципального образования по подготовке вышеуказанных документов установлены следующие:

Пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п. 30 ч.1 ст.5 Устава муниципального образования Залесовский муниципальный округ Алтайского края, утверждение генеральных планов, правил землепользования и застройки отнесено к вопросам местного значения муниципального округа.

Необходимость в утверждение генерального плана, правил землепользования и застройки территории Залесовского муниципального округа Алтайского края обусловлено следующим:

1. В связи с тем, что в Залесовском районе с 01.01.2022 г. произошла реорганизация в рамках Закон Алтайского края от 31.03.2021 № 23-ЗС "Об объединении муниципальных и административно-территориальных образований Большекалтайский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Борисовский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Думчевский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Залесовский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Кордонский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Пещерский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Тундрихинский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Черёмушкинский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Шатуновский сельсовет Залесовского района Алтайского края", в результате чего выше указанные юридические лица прекратили свое существование. Правопреемником стало муниципальное образование Залесовский муниципальный округ.

2. В связи с исполнением решения Залесовского районного суда от 14.02.2023 г. по делу № 2а-53/2023 по административному исковому заявлению прокурора Залесовского района Алтайского края к администрации Залесовского муниципального округа Алтайского края о признании незаконным бездействия по принятию мер по разработке проекта генерального плана муниципального образования Залесовский муниципальный округ, решение вступило в законную силу 04.04.2023 г.

Генеральный план является одним из документов территориального планирования наряду со схемами территориального планирования. Данный нормативный правовой акт принимается на длительный период времени и определяет функциональные зоны территории, имеет значение при утверждении тех самых ПЗЗ – правил землепользования и застройки, а также при получении разрешений на строительство.

Генеральный план принимается на основе и с учетом документов территориального планирования более высокого уровня, а также нормативов градостроительного проектирования, различных государственных и муниципальных программ, стратегий развития. В свою очередь, положения генерального плана конкретизируются в правилах землепользования и застройки поселения, в которых определяются территориальные зоны и градостроительные регламенты, в проектах планировки территории при их утверждении.

Также соответствие проектной документации генеральному плану, проверяется при выдаче разрешений на строительство. На основе генерального плана может быть принято решение об изъятии или резервировании участка для муниципальных нужд при строительстве объектов местного (регионального) значения.

Если вы хоть раз сталкивались с поиском земельного участка для себя лично либо для других целей, вы, наверняка, сталкивались со словосочетанием Правила землепользования и застройки или ПЗЗ. Что это такое и для чего нужны эти правила?

Итак, начнем с того, что эти правила для каждой территории свои, они отличаются в зависимости от принадлежности территории тому или иному сельскому поселению.

ПЗЗ включают в себя ряд правил, в которых регламентированы территориальные зоны, перечень видов разрешенного использования в той или иной территориальной зоне, градостроительные регламенты и т.д. Предположим, Вам необходимо сформировать земельный участок из «муниципальной земли». С чего вы начнете? Естественно, с выбора места, где будет образован участок.

После того, как вы определились с местом, необходимо узнать в какой территориальной зоне расположен ваш будущий участок, каковы виды разрешенного использования в этой территориальной зоне и самое главное, предельно допустимые параметры в отношении размеров земельного участка.

ПЗЗ регламентирует каких размеров может быть образован земельный участок в той территориальной зоне, где он фактически расположен. Так в ПЗЗ можно найти информацию о минимальных отступах от границ участка, с их помощью определяется допустимая область строительства дома на участке, максимальная высота строения, этажность и процент застройки от площади участка.

Руководствуясь ПЗЗ конкретного муниципалитета определяется возможность раздела земельного участка на несколько участков, а также возможность их объединения и т.д.

Генеральный план Залесовского муниципального округа Алтайского края выполнен АО «Институт перспективных технологий» на основании муниципального контракта с администрацией Залесовского муниципального округа Алтайского края от 10.04.2023 г. № 01176000036230000050001, в соответствии с техническим заданием (приложение к муниципальному контракту) с учетом положений ранее разработанной градостроительной документации:

- схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.201 № 384-р.

Методической базой разработки проекта являются Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений городских округов, утвержденные Приказом Минрегионразвития от 26.05.2011 № 244, в части подготовки сведений по координатному описанию границ населенных пунктов и сведений о границах территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Главной целью работ являлось внесение изменений в утвержденные генеральные планы и правила землепользования и застройки Залесовского района Алтайского края, в части корректировки и координатного описания границ населенных пунктов, установленных генеральными планами, а также корректировки и координатного описания установленных границ территориальных зон.

Так, в рамках контракта проведена большая работа по анализу утвержденных документов территориального планирования и градостроительного зонирования, документов государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений и документов государственных картографо-геодезических фондов, материалов лесоустройства, материалов аэрофотосъемки и иных предусмотренных законодательством документов и сведений.

Были выявлены факторы, препятствующие внесению в ЕГРН сведений о границах населенных пунктов. В большей степени это наличие пересечений границ населенных пунктов, установленных генеральными планами с границами земельных участков, а также наличие реестровых ошибок в местоположении земельных участков. Произведены аэрофотосъемочные работы, получены актуальные ортофотопланы на территорию всех населенных пунктов.

Подрядчиками разработана актуальная редакция генеральных планов поселений, скорректированы границы населенных пунктов, входящих в состав соответствующего поселения, подготовлена актуальная редакция Правил землепользования и застройки муниципальных образований, установлены границы территориальных зон.

В рамках процедуры согласования в ноябре прошедшего года проекты внесения изменений размещены в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования. Во всех поселениях Залесовского района проведены публичные слушания, корректировки и замечания по итогу которых внесены в генеральный план и правила землепользования и застройки.