**ИНФОРМАЦИЯ**

**по вопросу публичных слушаний**

**«О проекте Приказа Министерства Архитектуры и градостроительства Воронежской области о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Русско-Буйловского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области»**

***Уважаемые участники публичных слушаний!***

Правилаземлепользования и застройки Русско-Буйловского сельского поселения - это документ градостроительного зонирования, который был утвержден Приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 24.11.2020 № 45-01-04/915 «Об утверждении правил землепользования и застройки Русско-Буйловского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области» (в редакции приказа департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 13.04.2022 № 45-01-04/317 от 31.08.2023 № 45-01-04/852). Правилами устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила - нормативный правовой документ, его разработка которого велась в строгом соответствии с: Градостроительным Кодексом РФ, Земельным Кодексом, законом «Об общих принципах организации местного самоуправления», иными законами и нормативами Российской Федерации, воронежской области, Уставом сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Русско-Буйловском сельском поселении.

Действие настоящих Правил распространяется на всю территорию Русско-Буйловского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области. Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, при осуществлении ими градостроительной деятельности на территории Русско-Буйловского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области.

1. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в Правила;

2) карты градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты. Обязательным приложением к настоящим Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Правила имеют следующие разделы:

Раздел 2. Положения о регулировании землепользования и застройки

Раздел 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Раздел 4. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Раздел 5. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Раздел 6. Положения о внесении изменений в Правила

Раздел 7. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

ЧАСТЬ II.

Карты градостроительного зонирования

Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования (Ж1/1, Ж1/2, Ж1/3; ОД/1, ОД/3; П1/1, П1; ИТ1/1, ИТ1/2, ИТ1/3, ИТ1; СХ1/2, СХ1/3; СХ2/1, СХ2/3, СХ2; Р1/1, Р1/3; СН1/1, СН1/2, СН1; СН2;)

Территориальные зоны установлены в соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и сочетают в себе современное использование территории, а также планируемое использование земельных участков согласно утвержденным документам по планировке территории.

Установлены градостроительные регламенты по каждой из территориальных зон с учётом:

1. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом поселения;
4. видов территориальных зон;
5. требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Градостроительным регламентом определяется 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.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Земли и земельные участки, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статей 36 ГрК РФ.

На картах градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На картах градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Ко всем зонам есть ограничения в использовании, т.е. определено, что можно, а что нельзя делать на этой территории из-за особого режима охраны окружающей среды, здоровья населения, или обеспечения экологической безопасности.

Все действия в данных зонах должны проверяться на соответствие указанным в Правилах санитарным нормам и требованиям. Контролировать соблюдение ограничений в этих зонах будут, специально уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно эпидемиологического надзора.

Исходя из вышесказанного, пользуясь Правилами, любой заинтересованный человек будет осведомлен о развитии интересующей его территории, о разрешенных видах использования и экологических ограничениях строительства, связанных с санитарно - защитными, водоохранными зонами или охраняемыми территориями.

Правила дают общую для всех информацию о том, что можно строить, что нельзя, как можно использовать, как нельзя, т.е. делает прозрачной процедуру принятия того или иного градостроительного решения.

Для каждой из установленных настоящими Правилами территориальных зон могут устанавливаться основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**В ПЗиЗ вносятся следующие изменения:**

* 1. В преамбуле приказа:

1.1.1.Слова «Положения о департаменте» заменить словами

«Положения о министерстве».

1.1.2. Пункт 3 изложить в следующей редакции:

1,2 В правилах землепользования и застройки Русско-Буйловского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области (далее – Правила):

* + 1. В части I Правил:

1.2.1.1. В пункте 1 раздела 1 и далее по тексту слово «департамента» в соответствующем падеже заменить словом «министерства» в соответствующем падеже. 1.2.1.2. Пункт 8 раздела 2 изложить в следующей редакции:

# «8. Полномочия Уполномоченного органа по вопросам землепользования и застройки

# Полномочия Уполномоченного органа по вопросам землепользования и застройки включают:

# принятие решения о подготовке проекта Правил, принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка таких документов;

# утверждение Правил, утверждение изменений в Правила;

# утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки по вопросам, указанным в статьях 31, 33 ГрК РФ.».

# В подпункте 1 пункта 9 раздела 2 слова «указанных в пункте 8» заменить словами «указанных в подпунктах 1-2 пункта 8».

# В подпункте 1 пункта 11 раздела 3 слова «в Комиссию» заменить словами «, которое рассматривается в порядке, определенном статьей 39 ГрК РФ».

1.2.2.В пункте 17 части II Правил:

1.2.2.1.В подпункте 1 карту градостроительного зонирования территории Русско-Буйловского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области изложить в редакции согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

1.2.2.2.В подпункте 2 карту градостроительного зонирования с отображением зон с особыми условиями использования территории Русско- Буйловского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области изложить в редакции согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

1.2.3.Графу вторую строки 10 таблицы пункта 22 части III Правил изложить в следующей редакции:

«Охранная [зона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=332148&dst=100010) геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети».

1.2.4.Графическое описание местоположения границ производственной зоны за границами населенных пунктов - П1 приложения № 4 к Правилам изложить в редакции согласно приложению № 3 к настоящему приказу.