

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Кировского сельсовета.

Место и время проведения публичных слушаний:

- п. Кировский: ул. Нагорная, 7, здание сельского дома культуры
- село Степное: 22.06.2017 в 16-30 ч., ул. Озерная, 21, здание сельского дома культуры
- село Александровка: 22.06.2017 в 15-00 ч., ул. Зеленая, 3 территория детского сада;
- п. Речной: 22.06.2017 в 17-30 ч. ул. Центральная, 16, возле магазина «Колобок»
- п. Раздольный: 22.06.2017 в 18-30 ч. Центральная 1/1, возле магазина.

Способ информирования общественности:

Материалы проектов Правил землепользования и застройки Кировского сельсовета размещены на официальном Интернет-сайте Администрации Смоленского района в разделе «сайты поселений»/градостроительная деятельность.

Председатель слушаний: Бобровских С.Г. – начальник отдела по архитектуре и строительству администрации Смоленского района.

Секретарь слушаний: Матвейчук Е.В.– главный специалист Управления ЖКХ, строительства, архитектуры и газификации.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 37 человек:

поселок Кировский	12 человек
Село Александровка	7 человек
Село Степное	7 человек
поселок Раздольный	5 человек
поселок Речной	6 человек

- главы администрации Кировского сельсовета - Быкасовой Е.Б.;

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки территории муниципального образования Кировского сельсовета, разработанного ООО «Кариатида»

Основание для проведения публичных слушаний:

Публичные слушания проведены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Смоленский район Алтайского края, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании Смоленский район Алтайский край, утвержденным решением Смоленского районного Собрания депутатов от 24.04.2015 г. № 29

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки Кировского сельсовета.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

главы администрации Кировского сельсовета - Быкасовой Е.Б.

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

По предложенному порядку проведения публичных слушаний – замечаний и предложений от участников слушаний не поступило.

Проект Правила землепользования и застройки Кировского сельсовета разработан в 2013-2014 г. ООО «Кариатида» в соответствии с Муниципальным контрактом № 32200.09/12-6 от 21.08.2013 г. с администрацией Кировского сельсовета.

Глава Администрации сельсовета разъяснил участникам слушаний, что правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, и в котором 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, Уставом сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Кировском сельсовете.

Согласно градостроительному кодексу Правила землепользования и застройки состоят из:

- Текстовой части документа, где описан порядок применения Правил и внесения в них изменений. Порядок применения правил включает в себя описание полномочий органов местного самоуправления в регулировании землепользования и застройки территории поселения.

- Схемы градостроительного зонирования Кировского сельсовета и входящих в его состав населенных пунктов, с отображением границ территорий с особыми условиями использования.

- Градостроительных регламентов.

Территория поселения в границах населенных пунктов разделена на территориальные зоны. Они отображены на Карте градостроительного зонирования.

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.

Всего на территории поселения выделено 13 вида территориальных зон согласно их назначению. Им присвоены индексы, по которым можно узнать регламент к данной зоне.

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, и устанавливаются по:

- линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов;

- естественным границам природных объектов и т.д.;

К территориальным зонам, указанным в перечне и на чертеже Правил приписаны градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты устанавливаются 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.

Пример регламента для зоны Ж-1:

Ж1 — зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 предназначена для проживания в отдельно стоящих жилых домах с приусадебными земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;
- 2) детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 3) начальные и средние общеобразовательные школы;
- 4) аптеки;
- 5) спортплощадки, теннисные корты на обособленных земельных участках, не граничащих с участками жилых домов;
- 6) отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки (2 машино-места на индивидуальный земельный участок);

Условно разрешенные виды использования:

- 1) магазины товаров первой необходимости;
- 2) временные сооружения торговли площадью до 20 м;
- 3) предприятия общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы;
- 2) сады, огороды, теплицы, оранжереи, палисадники;
- 3) индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
- 4) индивидуальные бани, надворные туалеты;
- 5) противопожарные водоемы, резервуары;
- 6) площадки для сбора мусора.

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.

В Правилах также прописаны права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил:

Те акты, которые были приняты до введения Правил, применяются в части, не противоречащей Правилам.

Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, признаются действительными.

Важная норма Правил - несоответствующее использование.

Если вид использования земельного участка или объекта недвижимости не соответствуют градостроительному регламенту, он может использоваться без

установления срока приведения в соответствие, за исключением случаев, если его использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. В таком случае на его использование может налагаться запрет.

Отметим те преимущества, которые дают поселению Правила:

1. позволяют получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах поселения и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность поселения для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решениях;

2. позволяют изменять назначение объекта недвижимости (в определенных предусмотренных пределах) в процессе его эксплуатации, соотносясь с меняющимися условиями рынка. Выполнение этого требования позволяет использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышая ее стоимость;

3. дают возможность для любых заинтересованных лиц знать в деталях описание процедур, связанных с:

- предоставлением прав на земельные участки,
- согласованием проектов, выдачей разрешения на строительство.

Описание процедур содержит исчерпывающий перечень административных органов, причастных к этим действиям, включая:

- их полномочия,
- предметы согласования,
- сроки рассмотрения вопросов.
- возможности апеллирования по поводу принятых решений.

Выполнение этого требования позволяет повысить для инвесторов гарантии реализуемости их проектов в планируемые сроки.

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.

Участники публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний **не выразили**.

Итоги публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Кировского сельсовета считать состоявшимися.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Кировского сельсовета разместить на официальном Интернет-сайте Администрации Смоленского района в разделе «сайты поселений»/градостроительная деятельность.

Председатель публичных слушаний: _____

/С.Г. Бобровских/

Секретарь публичных слушаний: _____

/Е.В. Матвейчук/