

Согласовано:

Глава Администрации Залесовского района

А.А.Ермоленко

2015г



**ПРОТОКОЛ**  
**публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил**  
**землепользования и застройки Черемушкинского сельсовета**  
**Залесовского района Алтайского края**

Направить протокол публичных слушаний в Залесовский районный Совет депутатов на утверждение.

**ПРОТОКОЛ**  
**публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Черемушкинского сельсовета Залесовского района Алтайского края**

**Место и время проведения публичных слушаний:**

- село Черемушкино: 14 июля 2015 года в 10.00 часа в здании Черемушкинского сельсовета, (ул.Гагарина,50 в с.Черемушкино, Залесовского района Алтайского края);
- село Малый Калтай: 14 июля 2014 года в 14.00 часов в здании Малокалтайского СДК;
- село Видоново: 14 июля 2014 года в 16.00 часов в здании Видиновского СДК;

**Способ информирования общественности:**

Материалы проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Черемушкинский сельсовет Залесовского района Алтайского края, информационные объявления о проведении публичных слушаний были размещены и на сайте администрации Залесовского района (Залесовский -район.РФ)

С материалами проекта Генерального плана все желающие могли ознакомиться в зале заседаний администрации Черемушкинского сельсовета по ул.Гагарина,50 в с.Черемушкино, Залесовского района Алтайского края, а также на сайте Черемушкинского сельсовета Залесовского района Алтайского края в разделе документы.

**Председатель слушаний:** Данилов Н.Ф. – заместитель главы Администрации района, председатель комитета по экономике, управлению муниципальным имуществом и земельными ресурсами.

**Секретарь слушаний:** Чепкасова А.Н. – юрист Администрации Залесовского района.

**Участники публичных слушаний:**

В публичных слушаниях приняли участие 32 человека:

- |                   |            |
|-------------------|------------|
| село Черемушкино  | 14 человек |
| село Малый Калтай | 10 человек |
| село Видоново     | 8 человек  |
- глава Администрации Черемушкинского сельсовета Кочнев А.И.;
  - глава Черемушкинского сельсовета Корякина З.Н.
  - начальник отдела архитектуры Администрации района Багрянцев А.Н.

**Предмет слушаний:** Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Черемушкинский сельсовет Залесовского района Алтайского края, разработанного проектной организацией ООО «Алтайгипрозем».

**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», Закона «О градостроительной деятельности на территории Алтайского края» от 29.12.2009г №120-ЗС, Уставом муниципального образования Залесовский район Алтайского края, Положением об порядке организации и

проведении публичных слушаний в муниципальном образовании Залесовский район от 11.04.2014 №22, постановлением Администрации Залесовского района от 13.05.2015 за №270 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Черемушкинский сельсовет Залесовского района Алтайского края».

**Повестка дня:**

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки Черемушкинского сельсовета.

**Порядок проведения публичных слушаний:**

1. Выступления:

Доклад начальника отдела архитектуры Администрации Залесовского района о «Правилах землепользования и застройки Черемушкинского сельсовета»

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 Черемушкинского сельсовета разработан в 2012-2015 гг. проектной организацией ООО «Алтайгипрозем» в соответствии с Муниципальным контрактом от 20.12.2012 г. с администрацией Черемушкинского сельсовета, Залесовского района Алтайского края.

Начальник отдела архитектуры Администрации района разъяснил участникам слушаний, что правила землепользования и застройки - это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления Администрации района, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила - нормативный правовой документ, 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, Алтайского края, Уставом сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Черемушкинском 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 Черемушкинского 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 сельсовета выделено 10 видов 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 поселения;
- 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 1ЖЗ: Зона застройки индивидуальными жилыми домами, среднеэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в жилых зонах:

- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство);
- размещение дачных домов и садовых домов);
- блокированная жилая застройка;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства.

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- среднеэтажная жилая застройка;
- обслуживание жилой застройки;
- обеспечение внутреннего правопорядка.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (за исключением мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов);
- общее пользование территории.

Пример зон, которые выделены на этой Карте:

- санитарно-защитные зоны предприятий и других объектов;
- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов, охраняемые зоны инженерных сетей (ВЛЭП) и другие.

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, пожарного 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 обжалования 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 Черемушкинского сельсовета Залесовского района Алтайского края считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний принято решение о направлении проекта правил землепользования и застройки Черемушкинского сельсовета главе Администрации района на согласование и в Залесовский районный Совет депутатов на утверждение.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Черемушкинского сельсовета Залесовского района Алтайского края и разместить на сайте Залесовского района Алтайского края.

Председатель публичных слушаний:

  
Н.Ф.Данилов

Секретарь публичных слушаний:

  
А.Н.Чепкасова