

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и
застройки территории Залесовского сельсовета

Место и время проведения публичных слушаний:

- село Залесово: 14.12.2012 года в 10.00 часа в здании Администрации Залесовского сельсовета. С. Муравей -14-00 ч. Место проведения СДК с. Муравей.

Способ информирования общественности:

Материалы проекта Правил землепользования и застройки Залесовского сельсовета и информационные объявления о проведении публичных слушаний были обнаружены на информационном стенде Администрации Залесовского сельсовета.

С материалами проекта правил землепользования и застройки все желающие могли ознакомиться в зале заседаний Администрации Залесовского сельсовета Залесовского района Алтайского края улица партизанская,24.

Председатель слушаний: Пластеев А.В. – глава Администрации Залесовского сельсовета.

Секретарь слушаний: Петенёва Н.В. – ведущий специалист Администрации Залесовского сельсовета.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 30 человек:

село Залесово	22 человека
п. Муравей	8 человек

- глава Администрации Залесовского сельсовета В.А. Вторых;
- архитектор Залесовского района А.Н. Багрянцев

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки территории Залесовского сельсовета, разработанных 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», Уставом муниципального образования Залесовский сельсовет Залесовского района Алтайского края, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании Залесовский сельсовет, постановлением Администрации Залесовского сельсовета от 14.12.2012 г. № 97 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории Залесовского сельсовета

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки территории Залесовского сельсовета.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Архитектора района А.Н. Багрянцев, по представленному для рассмотрения проекту Правил землепользования и застройки территории Залесовского 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 территории Залесовского сельсовета разработан в 2012г. ООО «Алтайгипрозем»

А.Н. Багрянцев 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, Алтайского края, Уставом муниципального образования.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Залесовском 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 территории Залесовского 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 23 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 села;

- 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: Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными (1-3 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные жилые дома 1-3 этажей;

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (150-500 кв.м общ. площади).

Библиотеки, клубы, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения).

Школы, детские дошкольные учреждения.

Сады, скверы.

Лесопарки (лесные массивы).

Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны и другие аналогичные объекты.

Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.

Пункты первой медицинской помощи.

Молочные кухни, аптеки.

Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.

Опорные пункты охраны общественного порядка.

Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.

АТС, районные узлы связи.

Объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования

Многоквартирные жилые дома 1-2 этажа.

Стоянки индивидуального легкового автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

Гостевые стоянки, гаражи-стоянки по расчету для обслуживания жителей многоэтажной застройки.

Площадки для выгула собак.

Отдельно стоящие гаражи для инвалидов.

Также вид использования земельного участка должен соответствовать ограничениям в использовании, если он попадает в какую-либо из зон, отображенных на Карте зон действия ограничений по экологическим и санитарно - эпидемиологическим условиям;

Пример зон, которые выделены на этой Карте:

- санитарно-защитные зоны предприятий и других объектов;
- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов охранные 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.

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.**

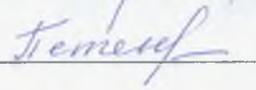
Итоги публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки территории Залесовского сельсовета Залесовского района Алтайского края считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний Главе Администрации Залесовского сельсовета было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки территории Залесовского сельсовета и направлении его в сельский Совет депутатов Залесовского сельсовета.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки территории Залесовского сельсовета обнародовать в установленном порядке.

Председатель публичных слушаний:  А.В. Пластеев

Секретарь публичных слушаний:  Н.В. Петенёва