

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельсовет с. Новоалейское Третьяковского района Алтайского края

Место и время проведения публичных слушаний:

- село Новоалейское: 15 декабря 2016г. в 14-00 часов в здании Новоалейского сельского совета (Алтайский край, Третьяковский район, с. Новоалейское, ул. Центральная, 86)

Способ информирования общественности:

Материалы проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края и информационные объявления о проведении публичных слушаний были размещены на сайте администрации - третьяковский.рф

С материалами проекта все желающие могли ознакомиться в зале заседаний в здании Новоалейского сельского совета (Алтайский край, Третьяковский район, с. Новоалейское, ул. Центральная, 86)

Председатель слушаний: Юдин А.А. - глава Новоалейского сельского совета

Секретарь слушаний: Кашафутдинова В.Д. – зам. главы Новоалейского сельского совета

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 12 человек:

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края, разработанного ООО «Алтайгипрозем», г. Барнаул

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», ст. 13 Устава муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края, постановлением Главы Новоалейского сельского совета от 05.12.2016г. № 23а «О назначении публичных слушаний по проекту «Правил землепользования и застройки части территории МО Новоалейский сельсовет Третьяковского района Алтайского края»

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Главы Новоалейского сельского совета Третьяковского района Алтайского края Юдина А.А., по представленному для рассмотрения проекту Правил землепользования и застройки части территории Новоалейского сельского поселения, с. Новоалейское.

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 части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края разработан в 2015г. ООО «Алтайгипрозем» (город Барнаул) в соответствии с Муниципальным контрактом № 85 от 27.12.2013 г. с администрацией Новоалейского сельского совета.

Глава Новоалейского сельского совета Юдин А.А. 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 сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Садовском сельском поселении.

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 Новоалейского сельского поселения, 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 7 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 села;

- естественным границам природных объектов и т.д.;

К территориальным зонам, указанным в перечне и на чертеже Правил приспаны 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: Индивидуальная жилая застройка постоянного проживания

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

Основные виды разрешенного использования:

1. Зоны индивидуальной жилой застройки постоянного проживания (код зон – 1 01) предназначены для застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами усадебного типа с количеством этажей не более 3, иными объектами жилищного строительства с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

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

- блокированная жилая застройка (код 2.3)*;
- для индивидуального жилищного строительства – (код 2.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства – (код 2.2)*.

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

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (код 2.1.1)*;
- обслуживание жилой застройки (код 2.7)*;
- религиозное использование (код 3.7)*;
- обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)*.
- коммунальное обслуживание – (код 3.1);
- магазины – (код 4.4)*;
- бытовое обслуживание – (код 3.3).

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

- коммунальное обслуживание (код 3.1)*;
- земельные участки (территории) общего пользования – (код 12.0).

5. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилых зон:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам из находящихся в муниципальной собственности земель Третьяковского района Алтайского края в с Новоалейское для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства:

- минимальный размер – 600 м²;
- максимальный размер – 2500 м².

Для земельных участков коммунального обслуживания, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
- максимальный размер земельного участка – 1 га.

Для земельных участков с прочими видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,04 га;
- максимальный размер земельного участка – 0,25 га.

Для земельных участков под существующими домовладениями, право на которые было оформлено надлежащим образом до 30.10.2001г., а так же в случае бесплатного приобретения гражданами земельных участков по основаниям, установленным федеральным законодательством, размеры земельных участков устанавливаются по фактическому пользованию.

Максимальный процент застройки земельного участка – 60 %.

Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;

- минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м., минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 3 м. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

- минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

- минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка- 1 м;

- до границы соседнего участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

от стволов высокорослых деревьев – 5 м;

от стволов среднерослых деревьев – 2 м;

от кустарников – 1 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

- минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

- размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 10 м;

- расстояние от помещений (сооружений) для содержания животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Алтайского края;

- размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

- канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м;

- этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

- максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши – 13 м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;

- для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха

плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м;

– допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

– обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

– обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 6 м;

– минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м;

– максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м;

При содержании пасеки в жилой зоне:

-не располагать пасеку ближе 10 метров от дорог, ближе 200 метров от детских площадок, детских учреждений, объектов соцкультбыта, магазинов, других мест общего пользования и большого скопления людей.

-содержать пчел в жилой застройке с возведенной живой изгородью из древесно-кустарниковых пород, имеющих высоту не менее 2 (двух) метров или дощатым забором высотой не менее 2 (двух) метров, на расстоянии трех метров от межевой границы соседнего земельного участка.

-размещать ульи с пчелиными семьями на земельном участке на расстоянии не ближе 3 (трех) метров от границ соседнего земельного участка, в ином случае на высоте не менее чем два метра.

-отделять пасеку от соседнего земельного участка зданием, строением, сооружением, сплошным забором или густым кустарником высотой не менее чем два метра.

6. В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

1) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

2) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей и хозяйственных построек для хранения угля.

7. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования Третьяковский район.

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 - защитимыми, 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 соответствует 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 решений;

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 части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний Главе Новоалейского сельского совета было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края разместить на сайте Администрации Третьяковского района в разделе муниципальное образование Новоалейское сельское поселение.

Председатель публичных слушаний: _____ /А.А. Юдин

Секретарь публичных слушаний: _____ /В.Д. Кашафутдинова

Список информированных объектов:

Известия проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края и информационные объекты и сведения об объектах недвижимости размещены на сайте администрации Третьяковского района.

С информацией проекта все заинтересованные лица ознакомлены в ходе работы Новоалейского сельского совета (Алтайский край, Третьяковский район, с. Новоалейское, ул. Центральная, 86).

Председатель слушаний: Юдин А.А. - глава Новоалейского сельского совета

Секретарь слушаний: Кашафутдинова В.Д. - зам. главы Новоалейского сельского совета

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 12 человек.

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края, разработанного ООО «Алтайгипрозем», г. Барнаул.

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», ст. 13 Устава муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края, постановлением Главы Новоалейского сельского совета от 05.12.2016г. № 23а «О назначении публичных слушаний по проекту «Правил землепользования и застройки части территории МО Новоалейский сельсовет Третьяковского района Алтайского края».

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Новоалейский сельский совет Третьяковского района Алтайского края.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступление;