

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
комиссии о результатах публичных слушаний
по проекту
ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ МО ТРЕТЬЯКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ СТ. ТРЕТЬЯКОВО
ТРЕТЬЯКОВСКОГО РАЙОНА АЛТАЙСКОГО КРАЯ

ст. Третьяково

25.03.2019г

Предмет публичных слушаний: проект Правила землепользования и застройки части территории МО Третьяковский сельсовет ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковский район Алтайский край

Основанием для проведения публичных слушаний является: Постановление администрации Третьяковского сельского совета № 2 от 15.03.2019г.

«О назначении публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки части территории МО Третьяковский сельсовет ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковский район Алтайский край».

Инициатор публичных слушаний: глава Третьяковского сельского совета **Н.Е. Кравченко**

Информация о проведении публичных слушаний опубликована (обнародована) в соответствии с Уставом муниципального образования Третьяковский сельский совет, размещена на официальном сайте Третьяковского сельского поселения.

Место проведения: Алтайский край, Третьяковский район, ст. Третьяково, ул. Центральная, 16а

Дата проведения: 25.03.2019 г.

Время проведения: 14-00 ч.

Присутствовали: 2 члена комиссии.

Количество составленных протоколов 1- в 2-х экземплярах.

В процессе проведения публичных слушаний по проекту Правила землепользования и застройки части территории МО Третьяковский сельсовет ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковский район Алтайский край была заслушана глава Третьяковского сельского совета Н.Е. Кравченко

По результатам проведения публичных слушаний проекта Правила землепользования и застройки части территории МО Третьяковский сельсовет ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковский район Алтайский край сделано следующее **заключение:**

1. Считать состоявшимися публичные слушания по рассмотрению проекта «Правила землепользования и застройки части территории МО Третьяковский сельсовет ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковский район Алтайский край».
2. В целом проект «Правила землепользования и застройки части территории МО Третьяковский сельсовет ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковский район Алтайский край» получил положительную оценку и рекомендуется к утверждению.

Приложение:

- 1) Протокол публичных слушаний от 25.03.2019 года.

Подписи:

Председатель

Глава Третьяковского сельского совета

Секретарь

Заместитель главы

Третьяковского сельского совета



Н.Е. Кравченко

Н.С. Бондарева

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Третьяковский сельсовет, ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковского района, Алтайского края.

Место и время проведения публичных слушаний:

- станция Третьяково: 25 марта 2019г. в 14-00 часов в здании Третьяковского сельского совета (Алтайский край, Третьяковский район, ст. Третьяково, ул. Центральная, 16 а)

Способ информирования общественности:

Материалы проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Третьяковский сельский совет Третьяковского района Алтайского края и информационные объявления о проведении публичных слушаний были размещены на сайте администрации - [третьяковский район.рф](http://trityakovskiy.rayon.ru)

С материалами проекта все желающие могли ознакомиться в зале заседаний в здании Третьяковского сельского совета (Алтайский край, Третьяковский район, ст. Третьяково, ул. Центральная, 16, а)

Председатель слушаний: Кравченко Н.Е. - глава Третьяковского сельского совета

Секретарь слушаний: Бондарева Н.С. – зам.главы Третьяковского сельского совета

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 18 человек:

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Третьяковский сельский совет, ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка 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», Уставом муниципального образования Третьяковский сельский совет Третьяковского района Алтайского края, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании Третьяковский сельский совет, утвержденном решением Совета Депутатов муниципального образования Третьяковский сельский совет от 24 декабря 2010 года № 44, распоряжением Главы Третьяковского сельского совета от 15.03.2019г. № 2 «О подготовке и проведении публичных слушаний».

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Третьяковский сельский совет, ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковского района, Алтайского края.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Главы Третьяковского сельского совета Третьяковского района Алтайского края Кравченко Н.Е., по представленному для рассмотрения проекту Правил землепользования и застройки части территории Третьяковского сельского поселения, ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка.

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 Третьяковский сельский совет, ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковского района, Алтайского края разработан в 2016г. ООО «Алтайгипрозем» (город Барнаул) в соответствии с Муниципальным контрактом № 66 от 06.04.2017 г. с администрацией Третьяковского сельского совета.

Глава Третьяковского сельского совета Кравченко Н.Е. разъяснила 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 Третьяковском 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 Третьяковского 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 9 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 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: 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 на ст. Третьяково 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 – 3м. 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 7 м;

– 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.

Во 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 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 Третьяковский сельский совет, ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковского района, Алтайского края считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний Главе Третьяковского сельского совета было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки части территории муниципального образования Третьяковский сельский совет, ст. Третьяково, п. Первомайский, с. Михайловка Третьяковского района, Алтайского края.

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

Председатель публичных слушаний:



/Н.Е. Кравченко

Секретарь публичных слушаний:



/ Н.С. Бондарева