

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки
муниципального образования «Печниковское» Каргопольского района
Архангельской области.

Место и время проведения публичных слушаний:

- деревня Ватамановская, ул. Центральная, д. 27; 23 ноября 2017 года в 15.00 часов в здании дома культуры.

Способ информирования общественности:

Материалы проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское». и объявление о проведении публичных слушаний были опубликованы в бюллетене «Вестник Каргопольского района», размещены и на официальном сайте администрации www.kargopolland.ru в разделе Градостроительная документация.

С материалами проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское». все желающие могли ознакомиться:

- в администрации муниципального образования «Каргопольский муниципальный район», по адресу: город Каргополь, ул. Победы, д.5;
- в администрации муниципального образования «Печниковское». по адресу: деревня Ватамановская, ул. Центральная, д.32.

Председатель слушаний: Капустина Р.Л. – заместитель начальника отдела строительства и ЖКХ, главный архитектор администрации.

Секретарь слушаний: Ткаченко О.А – главный специалист отдела по вопросам землеустройства и управлению имуществом.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 8 человек:

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское», выполненного Обществом с ограниченной ответственностью Научно-внедренческим центром «ИНТЕГРАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ», г. Курск.

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 «Каргопольский муниципальный район», Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Каргопольский муниципальный район», постановлением администрации муниципального образования «Каргопольский муниципальный район» от

15.09.2017 г. № 661 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское».

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское».

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Капустиной Р.Л. – заместителя начальника отдела строительства и ЖКХ, главного архитектора администрации муниципального образования «Каргопольский муниципальный район».

Куделькиной Н.А.- начальника бюджетного учреждения «Проектно-планировочное бюро»

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

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

Капустина Р.Л. – заместитель начальника отдела строительства и ЖКХ, главный архитектор администрации доложила участникам слушаний, что правила землепользования и застройки - это документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, 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, Уставом муниципального образования «Каргопольский муниципальный район».

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское» выполнен в связи с выявлением в ранее разработанных Правилах землепользования и застройки на отдельные поселения МО следующих нарушений законодательства: Правила землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Печниковское» от 20 декабря 2013 года №79 и от 31 марта 2015 года №114 не соответствуют: пункту 1 части 3, частям 4,5, пункту 3 части 6 статьи 30, частям 1,2 статьи 38 Градостроительного кодекса РФ.

Карты градостроительного зонирования: не установлены территориальные зоны для территорий всех населенных пунктов, границы зон с особыми условиями использования территории не отображены в полном объеме, в том числе отсутствуют границы:

Санитарно-защитных зон;

Береговой и прибрежно-защитной полос;

Зон охраны объектов инженерной инфраструктуры;

Придорожных полос автомобильных дорог;

Иных зон с особыми условиями

Градостроительные регламенты: Не установлены предельные размеры земельных участков. Не установлены минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, сооружений. Не установлено

предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений. Не установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка. Отсутствует информация об ограничениях использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством РФ, в том числе в пределах особо охраняемой природной территории- национального парка «Кенозерский».

Просмотр материалов Проекта прокомментировала Куделькина Н.А.- начальник бюджетного учреждения «Проектно-планировочное бюро»:

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское» состоит 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 Печниковского сельского поселения 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 12 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 города;

- естественным границам природных объектов и т.д.;

К территориальным зонам, указанным в перечне и на чертеже Правил прописаны 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 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 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 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 предложили:

Считать проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское» проектом Правил землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское».

В пункте 10.14.2 изменить высоту забора до 1,5 м;

В пункте 11.2.4 ведение личного подсобного хозяйства, (минимальное) изменить на 20 кв. м.

Итоги публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское» считать состоявшимися. По результатам публичных слушаний главе муниципального образования «Каргопольский муниципальный район» рекомендовано принять решение о согласии с проектом Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское» и направлении его в Совет депутатов муниципального образования «Каргопольский муниципальный район» для утверждения.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению Проекта Правила землепользования и застройки муниципального образования «Печниковское» опубликовать в бюллетене «Вестник Каргопольского района», разместить на официальном сайте администрации www.kargopolland.ru в разделе Градостроительная документация.

Председатель публичных слушаний: _____

Р.Л. Капустина

Секретарь публичных слушаний: _____

О.А. Ткаченко