

Администрация Ломовского сельского поселения
Уинского муниципального района Пермского края

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ОБСУЖДЕНИЮ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЛОМОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ №4

От 30 января 2014 года

Адрес проведения - д. Ломь, ул. Школьная, д.3

Председатель слушаний: Дулесов М.Л. – Глава Ломовского сельского поселения.

Секретарь слушаний: Шафикова Э.М. – специалист земельно – имущественных отношений администрации Ломовского сельского поселения.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 10 человек:

Способ информирования общественности:

Материалы проекта Правил землепользования и застройки Ломовского сельского поселения были обнародованы в порядке установленном решением Советов депутатов Ломовского сельского поселения от 02.11.2007г. № 88 «О порядке обнародования муниципальных правовых актов Ломовского сельского поселения» и размещены на сайте администрации Уинского района.

С материалами проекта Правил землепользования и застройки все желающие могли ознакомиться в здании администрации Ломовского сельского поселения по адресу: Пермский край, Уинский район, д. Ломь, ул. Школьная д.3

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки Ломовского сельского поселения, разработанного ООО «С – Проект», г.Екатеринбург.

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. 16 Устава Ломовского сельского поселения, Положения о публичных слушаниях в Ломовском сельском поселении, утвержденным решением Совета депутатов Ломовского сельского поселения от 04.07. 2012 года № 146 , решением Совета депутатов Ломовского сельского поселения от 23.12.2013 г. № 27 «Об одобрении проекта решения Совета депутатов Ломовского сельского поселения «Об утверждении плана землепользования и застройки Ломовского сельского поселения», постановлением администрации Ломовского сельского поселения от 08.07.2013 г. № 43 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Ломовского сельского поселения» .

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки Ломовского сельского поселения.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Дулесова М.Л. главы администрации Ломовского сельского поселения, Рассохина О.В. начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Уинского муниципального района.

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

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

Проект Правил землепользования и застройки Ломовского сельского поселения разработан в 2013 г. ООО «С – Проект» г.Екатеринбург, в соответствии с договором № от . 2013 г. с администрацией Ломовского сельского поселения.

Начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Уинского муниципального района 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, Пермского края, Уставом сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Ломовском 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 Ломовского 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

необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспортных и иных объектов, условия охраны памятников природы, истории, культуры, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности. Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у правообладателей земельных участков, как правило, не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установленных зон. Зоны с особыми условиями использования территории устанавливаются на землях, прилегающих к объектам.

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.

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

земельных участков согласно утвержденным документам по планировке территории.

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.

В проекте Правил определены и описаны следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные и коммунальные, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны рекреационного назначения, зоны сельскохозяйственного использования, зоны специального назначения.

На карте зонирования вся территория Ломовского сельского поселения окрашена в определенные цвета, каждый из которых соответствует определенной отдельной зоне, для которой устанавливается единый регламент использования. Дословно по Градостроительному кодексу: «градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как для всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства».

Например: зона Ж-1 зона индивидуальной жилой застройки. Карта и регламент нужны для того, чтоб не допускать хаос и самоуправство в размещении нового строительства. Разрешение на строительство может быть выдано только при условии соответствия здания заданным высотным и прочим техническим параметрам в регламентах. Иными словами – если на карте в определенном месте указана исключительно индивидуальная жилая застройка, то там нельзя разместить торговый центр или производственный корпус. Выдача разрешения на их строительство недопустима.

Что касается карт зон с особыми условиями использования территории, то они создаются в целях обеспечения: безопасности населения и создания

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:

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Ломовского сельского поселения Уинского муниципального района Пермского края считать состоявшимися.

2. По результатам публичных слушаний Главе Ломовского сельского поселения было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки Ломовского сельского поселения и направлении его в Совет депутатов Ломовского сельского поселения.

3. Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Ломовского сельского поселения обнародовать согласно установленного Порядка и разместить на сайте Ломовского сельского поселения.

Председатель публичных слушаний:



/М.Л. Дулесов

Секретарь публичных слушаний:



/ Э.М. Шафикова

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний



Публичные слушания назначены решением Совета депутатов Ломовского сельского поселения от 30 января 2014 .

Тема публичных слушаний : « Правила землепользования и застройки Ломовского сельского поселения Уинского муниципального района Пермского края ».

Предложений от жителей Ломовского сельского поселения не поступило.

Итоги рассмотрения вопроса : Одобрить Правила землепользования и застройки Ломовского сельского поселения Уинского муниципального района Пермского края.

Председатель публичных слушаний

/М.Л.Дулесов

Секретарь публичных слушаний

/Э.М.Шафикова