

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Чайкинского сельского поселения

Место и время проведения публичных слушаний:

Дата проведения публичных слушаний: 16 декабря 2013 года.

Адрес: Пермский край, Уинский район, Чайкинское сельское поселение, с. Чайка, ул. Советская, 21

Место проведения: здание администрации Чайкинского с/п.

Время проведения: 11 час. 00 мин. по местному времени

Способ информирования общественности:

Материалы проекта Правил землепользования и застройки Чайкинского сельского поселения и информационные объявления о проведении публичных слушаний были опубликованы в

информационных стендах на территории Чайкинского сельского поселения, размещены и на сайте администрации uinsk.ru

С материалами проекта Правил землепользования и застройки все желающие могли ознакомиться в зале заседаний администрации Чайкинского сельского поселения по адресу: Пермский край, Уинский район, с. Чайка, ул. Советская, 21.

Председатель слушаний: Зарьев Д.Х. - глава Чайкинского сельского поселения

Секретарь слушаний: Хазиханов И. Д. – специалист по земельно – имущественным отношениям администрации Чайкинского сельского поселения.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 21 человек:

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки Чайкинского 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», Уставом муниципального образования Чайкинское сельское поселение Уинского муниципального района Пермского края, решением Совета депутатов Чайкинского сельского поселения от 10.10.2013 г. № 02 «О назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Чайкинского сельского поселения».

Повестка дня:

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

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Зарьева Даниса Хакимовича, главы администрации Чайкинского сельского поселения, Рассохина О.В. начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Уинского муниципального района, по представленному для рассмотрения проекту Правил землепользования и застройки Чайкинского сельского поселения.

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 Чайкинского сельского поселения

разработан в 2013 г. ООО «С – Проект» г.Екатеринбург, в соответствии с договором № 09 от 08.08.2013 г. с администрацией Чайкинского 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, 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 Уинском 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 Чайкинского 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.

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 Уинского 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 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;
- водоохраные 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 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 Чайкинского сельского поселения Уинского муниципального района Пермского края считать состоявшимися.

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

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Чайкинского сельского поселения опубликовать в установленном порядке и разместить на сайте Уинского муниципального района.

Председатель публичных слушаний: _____
Секретарь публичных слушаний _____

Зарьев
Хазиханов

/Д.Х.Зарьев
/И.Д.Хазиханов

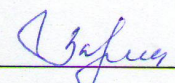
ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушаний

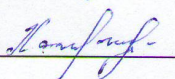
Публичные слушания назначены Советом депутатов Чайкинского сельского поселения от 10 октября 2013 № 02.

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

Предложений от жителей Чайкинского сельского поселения не поступило.

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

Председатель публичных слушаний  Д.Х.Зарьев

Секретарь публичных слушаний  И.Д.Хазиханов