

ПРОТОКОЛ
проведения публичного слушания по проекту Правил землепользования
и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района Тамбовской
области

д. Ивановка

27 мая 2014 года 13.00 часов

Место проведения: здание ФАП

Адрес: Тамбовская область, Рассказовский район, д. Ивановка, улица Советская, д.12в

Присутствовали: согласно прилагаемому списку.

Председательствующий — Любимов Сергей Александрович
Секретарь – Распопова Марина Владимировна

Регламент для выступлений:

Основной доклад — до 15 минут

Содоклады - до 7 минут

Выступления в прениях — до 5 минут

Основания проведения:

постановление администрации Пичерского сельсовета от 25.03.2014 года № 30 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования - Пичерский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области», Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устав Пичерского сельсовета, Порядок организации и проведения публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности муниципального образования — Пичерский сельсовет, утвержденный решением Пичерского сельского Совета народных депутатов Рассказовского района от 28.01.2013 года № 246.

Материалы проекта Правил землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области и информационные объявления о проведении публичных слушаний были опубликованы на официальном сайте администрации Рассказовского района, страничка Администрация Пичерского сельсовета, в печатном средстве массовой информации «Вестник Пичерского сельсовета» от 25.03.2014 года № 3.

С материалами проекта Правил землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области все желающие могли ознакомиться в администрации сельсовета по адресу: Тамбовская область, Рассказовский район, с.Пичер, ул. Советская, д.56а.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Вступительное слово председателя Комиссии по Проекту правил землепользования и застройки Любимова С. А. о порядке проведения, составе участников и регламенте проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области

2. Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области.

3. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

СЛУШАЛИ: по первому вопросу:

заместителя главы администрации Пичерского сельсовета Любимова С. А.:
Проект Правил землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области разработан ООО «**Национальная градостроительная компания**» (договор №77/08 от 23.08.2012 года)

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 велась в строгом соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом, законом «Об общих принципах организации местного самоуправления», иными законами и нормативами Российской Федерации, Тамбовской области, Уставом Пичерского сельсовета.

Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории сельсовета и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;
- эффективного контроля деятельности администрации сельсовета со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Нормативные правовые акты органов местного самоуправления Пичерского сельсовета по вопросам землепользования и застройки должны соответствовать настоящим Правилам. До приведения в соответствие

указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

СЛУШАЛИ: по второму вопросу:

Митрофанова А.Ю., заместителя начальника отдела архитектуры, строительства жилищно-коммунального хозяйства администрации Рассказовского района-главного архитектора, члена комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки территории Пичерского сельсовета:

Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории Пичерского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;
- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;
- разработка и согласование проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;
- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

Структура «Правил землепользования и застройки»:

Правила включают в себя текстовые и графические материалы.

1. Текстовые материалы Правил содержат четыре части:

«Часть I. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений» посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения Правил, внесения в них изменений;

«Часть II. Карты градостроительного зонирования» содержат обоснование градостроительного зонирования и зонирования с учетом особых условий использования территории (по факторам ограничений);

«Часть III. Градостроительные регламенты» содержит всю необходимую для работы с Правилами информацию о разрешениях, ограничениях и запретах на использование земельных участков, составляющих территориальную зону.

Указанная информация содержится:

- в регламентах использования территории, которые привязаны к каждому виду территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования;
- в регламентах ограничений, которые привязаны к зонам действия ограничительных факторов, выделенных на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

2. Графические материалы Правил содержат схемы, разработанные в масштабе 1:5 000 и 1:25 000.

«Карты градостроительного зонирования» содержит границы территориальных зон, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории.

На картах градостроительного зонирования территории сельсовета устанавливаются границы территориальных зон.

2. Территориальные зоны установлены с учётом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых генеральным планом сельсовета;

3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с генеральным планом сельсовета и документацией по планировке территории;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

«Карта зон с особыми условиями использования территории» содержит сведения о распространении зон влияния факторов, ограничивающих разрешенное использование земельных участков.

Настоящая карта отображает:

1. Действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия:

Настоящая карта разработана в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках - истории и культуры) народов Российской Федерации», «Положение об охране использования памятников истории и культуры, утвержденное постановлением СМ СССР от 16 сентября 1982 года № 865.

2. Настоящая карта отображает санитарно-защитные зоны предприятий:

- согласованные с областным центром Госсанэпиднадзора по Тамбовской области и получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы;

- размеры которых установлены в соответствии с СанПиН (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. На настоящей карте отображены водоохранные зоны рек и озер:

- включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основе Постановления Правительства Российской Федерации от 23 апреля 1994 г. № 379 «О государственном водном кадастре Российской Федерации»;

- размеры которых определены на основе Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденного

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404.

4. На настоящей карте отображены охранные зоны:

- установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и на основе Постановлений Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160; от 09 июня 1995 г. № 578; согласно СНиП 2.07.01-89 п7.23; СНиП 2.05.06-85; СНиП 2.04.07-86.

На картах градостроительного зонирования территории сельсовета выделены виды территориальных зон согласно перечню территориальных зон: Зоны застройки индивидуальными жилыми домами ЖЗ выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Зоны развития индивидуальной жилой застройки ЖЗ-Р выделены для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зоны предназначены для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

Зоны делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1 выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного, поселенческого и местного значения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

Общественно-деловые зоны иных видов (здравоохранения, образования, культуры и спорта)

Зоны развития общественно-деловой и зоны ОД – Р выделена для формирования участков общественных центров с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зоны предназначены для обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 8 настоящих Правил.

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 противоречащий 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 информированность граждан о планах развития, активизирует их участие и 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.

Голосование :

Проголосовало: 16 голосов: 16 - за, 0 -против, 0 -воздержался

РЕШЕНИЕ:

1. Заключение и протокол публичных слушаний направить главе сельсовета А. Б. Худякову для принятия решения о согласии с проектом правил землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района и направить его в Пичерский сельский Совет народных депутатов .

2. Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Пичерского сельсовета опубликовать в печатном средстве массовой информации «Вестник Пичерского сельсовета»

Председатель

С.А.Любимов

Секретарь

М.В.Распопова

Список
присутствующих на публичном слушаний по проекту Правил
землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского
района Тамбовской области

27.05.2014г.

1. Зинченко Любовь Ивановна
2. Тюренок Виктор Владимирович
3. Тюренок Сергей Владимирович
4. Захаров Александр Иванович
5. Захарова Наталия Ивановна
6. Тетушкина Антонина Алексеевна
7. Полухин Виктор Николаевич
8. Полухина Зинаида Анатольевна
9. Буянин Евгений Анатольевич
10. Тетушкин Виктор Александрович
11. Тетушкина Вера Евгеньевна
12. Мурзин Алексей Федорович
13. Мурзина Александра Алексеевна
14. Филатов Владимир Иванович
15. Степанова Татьяна Леонтьевна
16. Насонкин Александр Иванович

Члены комиссии:

Председатель Комиссии: Любимов Сергей Александрович
- заместитель главы администрации сельсовета

Заместитель председателя

Комиссии: Черкаева Татьяна Николаевна
- специалист администрации сельсовета

Секретарь Комиссии: Распопова Марина Владимировна
- главный бухгалтер администрации сельсовета

Члены Комиссии: Деева Татьяна Викторовна
– депутат сельского Совета
Шубина Ольга Викторовна
- депутат сельского Совета
Митрофанов Алексей Юрьевич
-заместитель начальника отдела архитектуры ,
строительства жилищно-коммунального
хозяйства администрации Рассказовского
района-главный архитектор(по согласованию)