

Протокол
заседания публичных слушаний по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования - Пичерский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области»

Дата и время проведения: 27 июня 2016 года в 13.00 часов

Место проведения публичных слушаний: Тамбовская область, Рассказовский район, д. Ивановка, улица Советская, д.12в, здание ФАП;

Присутствовало: 15 человек

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

Повестка дня:

1. Вступительное слово председателя Комиссии по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Любимова С. А. о порядке проведения, составе участников и регламенте проведения публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки территории Пичерского сельсовета.
2. Рассмотрение внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории Пичерского сельсовета.
3. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

По первому вопросу выступила:

Любимов С. А.- заместитель главы администрации сельсовета, который рассказал о том, что публичные слушания назначены на основании постановления администрации сельсовета от 25.04.2016 года № 36 «О назначении публичных слушаний по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования - Пичерский сельсовет Рассказовского района Тамбовской области».

По второму вопросу выступил:

А.Б. Худяков - глава Пичерского сельсовета который пояснил о задачах Правил землепользования и застройки. Настоящие правила были утверждены решением Пичерского сельского Совета народных депутатов № 48 от 30.05.2014 года. Правила вводят в муниципальном образовании Пичерский сельсовет систему регулирования землепользования и застройки. В настоящее время необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки, а именно дополнить:

1.1. Статью 45 изложить в следующей редакции:

«Статья 45. Градостроительные регламенты. Жилые зоны -Ж

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке жилыми домами усадебного типа и малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка не более 0,5 га, а также мини-производства при соблюдении действующих санитарных правил и норм.

45.1 Зона индивидуальной жилой застройки Ж - зона существующей и проектируемой индивидуальной жилой застройки усадебного типа

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида использования
А.	Основные виды разрешенного использования
	Индивидуальные жилые дома
	Жилые дома и постройки дачных и садоводческих объединений
	Жилищно-эксплуатационные службы
	Объекты розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания
	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования
	Амбулаторно-поликлинические учреждения
	Ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных
	Объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.п. объекты)
	Объекты охраны общественного порядка
	Объекты органов общественного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)
	Финансово-кредитные объекты, объекты страхования, пенсионного обеспечения
	Объекты связи
	Сады, скверы, бульвары
	Гаражи для автотранспорта инвалидов
	Для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ)
	Огородничество
	Для размещения объектов инженерной инфраструктуры
	Малоэтажная жилая застройка (Размещение малоэтажного многоквартирного дома (до 4 этажей, включая мансардный), состоящего из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме)

	Блокированная жилая застройка
Б.	Условно разрешенные виды использования
	Крытые спортивные комплексы (физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.п. объекты) без трибун для зрителей
	Объекты социального обеспечения
	Религиозные объекты
	Гостиницы
	Коммерческие объекты, связанные с проживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.п. объекты).

Предельные размеры земельных участков:

Минимальная площадь земельных участков – 600 кв.м;

Минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) - 600 кв.м., максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) – 5000 кв.м;

Минимальная площадь земельных участков под огородничество - 150 кв.м., максимальная площадь земельных участков под огородничество – 2000 кв.м;

Минимальная площадь земельных участков для объектов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания - 100 кв.м., максимальная площадь земельных участков для объектов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания – 5000 кв.м;

«предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, устанавливаемые для территориальной зоны, не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры».

Минимальные отступы от стен зданий до границ земельных участков – на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию, не менее 3 м от границ соседних участков, 5 м – от красной линии улицы, 3 м – от красной линии проездов.

% застройки участка – не более 40%.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа, включая мансардный.

Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – 12 м.

Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений на территории земельных участков) - 500 кв. метров.

Предельная высота конструкций, ограждающих участок (забор) – 2 м.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований,

указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков под малоэтажную жилую застройку и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны:

1. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений - 4 этажа, включая мансардный.

2. Предельная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - до верха плоской кровли - не более 18 м; до конька скатной кровли - не более 20 м.

3. Коэффициент застройки - не более 0,4; коэффициент плотности застройки - не более 0,8. В условиях реконструкции существующей застройки 58 Правила землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района Тамбовской области плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.

4. Между длинными сторонами малоэтажных многоквартирных домов бытовые разрывы должны составлять не менее 20 м; между длинными сторонами и торцами с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. Минимальные разрывы между стенами малоэтажных многоквартирных домов без окон из жилых комнат - 6 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещённости и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

5. Площадь озеленённой территории квартала (микрорайона) зоны застройки малоэтажными жилыми домами (без учёта участков объектов образования) должна составлять не менее 25% площади территории квартала. В площадь отдельных участков озеленённой территории включаются площадки общего пользования различного назначения, площадки для занятия спортом и физкультурой, пешеходные тротуары, если они занимают не более 30% общей площади участка.

6. Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м.

7. Минимальное расстояние от объектов образования: границ участков детских садов и стен зданий школ (лицеев, гимназий) до красных линий - 25 м.

8. Вместимость гаражей не должна превышать 50 машин.

9. Малоэтажные многоквартирные дома должны быть удалены от: - красной линии улиц не менее чем на 5 м; - красной линии проездов не менее чем на 3 м.

10. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков с низом конструкции на отметке не менее 3,5 м от уровня земли - 3 м.»

Голосование :

Проголосовало: 15 голосов: 15 - 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 внесения изменений в правила землепользования и застройки Пичерского сельсовета Рассказовского района и направить его в Пичерский сельский Совет народных депутатов .

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

Председатель

С. А. Любимов

Секретарь

М. В. Распопова