



УТВЕРЖДАЮ:
Глава Песчанокопского района

А.И. Зубов

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки
Краснополянского сельского поселения
Песчанокопского района Ростовской области

16.11.2012 г.

с. Красная Поляна

Место проведения публичных слушаний – Ростовская область, Песчанокопский район, с. Красная Поляна, ул. Кирова, 7, СДК.

Дата и время проведения публичных слушаний – 16 ноября 2012 года, 17-00 часов.

Комиссия в составе:

- Дума С.П. - заместитель главы Администрации Песчанокопского района по экономическим вопросам и инвестиционной политике, председатель комиссии;
- Жилябина Н.В. - Глава Краснополянского сельского поселения;
- Кобылко Г.И. - начальник отдела имущественных и земельных отношений Администрации Песчанокопского района;
- Шикин В.И. - начальник отдела сельского хозяйства и охраны окружающей среды;
- Митина Е.В. - начальник сектора по вопросам архитектуры и градостроительства, главный архитектор Песчанокопского района;
- Бажан В.Ф. - ведущий специалист сектора по вопросам архитектуры и градостроительства Администрации Песчанокопского района, секретарь комиссии.

Приглашенные:

Представитель ОАО «НИИПГрадостроительства» – Типикин И.М.

Жители, руководители организаций и предприятий Краснополянского сельского поселения – 27 человек.

Повестка дня:

Обсуждение представленного проекта Правил землепользования и застройки Краснополянского сельского поселения, разработанного ОАО «НИИПГрадостроительства».

Регламент встречи:

1. Вступительное слово – до 3-х минут;
2. Доклад – до 15 минут;
3. Вопросы – до 3-х минут;
4. Ответы на вопрос – 5 минут.

С вступительным словом по рассматриваемому вопросу выступила начальник сектора по вопросам архитектуры и градостроительства, главный архитектор Песчанокского района Митина Е.В., разъяснив, что публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации и постановлением Администрации Песчанокского района от 31.10.2012 года №899 «О назначении публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки сельских поселений Песчанокского района Ростовской области».

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Согласно действующему законодательству правила землепользования и застройки сельских поселений применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений:

- 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;

Проект Правил землепользования и застройки Краснополянского сельского поселения разработан в соответствии с проектом Генерального плана Краснополянского сельского поселения.

В соответствии с повесткой дня слово для доклада было предоставлено главному архитектору проекта ОАО «НИИПГрадостроительства» – Типикину Игорю Михайловичу.

Типикин И.М. ознакомил присутствующих с составом и понятиями Правил землепользования и застройки Краснополянского сельского поселения, видах территориальных зон, отраженных на карте градостроительного

зонирования населенного пункта Краснополянского сельского поселения и градостроительных регламентах, разработанных в отношении этих территориальных зон.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 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, определенных документами территориального планирования муниципального образования;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

Действие данных Правил распространяется на территорию населенного пункта в границах муниципального образования «Краснополянское сельское поселение».

Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу Правил.

Разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям физических и юридических лиц, поступившим в администрацию поселения до вступления в силу настоящих Правил, осуществляется в порядке, установленном Правилами.

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

После представления проекта Правил землепользования и застройки Краснополянского сельского поселения присутствующим было предложено перейти к его обсуждению.

В ходе встречи участниками публичных слушаний были заданы вопросы:

1. Жилибина Надежда Викторовна – Глава Краснополянского сельского поселения:

Какой максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых в зоне общественно-делового и коммерческого назначения?

Типикин И. М.:

Максимальный класс опасности объектов (по классификации СанПиН) – пятый, с санитарно-защитной зоной 50 метров.

2. Булгаков Петр Александрович – житель Краснополянского сельского поселения:

Где планируется размещение мусороперегрузочной станции для ТБО?

Типикин И.М.:

В соответствии с проектом генерального плана размещение мусороперегрузочной станции для ТБО предусмотрено в западной части с. Красная Поляна.

4. Котляров Сергей Николаевич – житель Краснополянского сельского поселения:

Где будет размещена производственная зона? Как будет соблюдаться охранная зона и какой регламент установлен для данной зоны?

Типикин И.М.:

Проектом генерального плана Краснополянского сельского поселения предусматривается размещение производственной зоны в южной части с. Красная Поляна. Рассматриваемая территория отнесена к зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности. Здесь возможно размещение, в соответствии с генеральным планом, производственных объектов с санитарно-защитной зоной 50-100 м.

5. Жилибина Н.В. – Глава Краснополянского сельского поселения:

Необходимо рассмотреть вопрос об изменении территории в зоне кладбища, расположенного в южной части села и определить как зону П1. В настоящее время там планируется инвестплощадка для размещения теплиц.

Также необходимо внести корректировку - изменения зоны ЖР в западной части села в районе ул. Пионерской на зону П1.

Митина Е.В.:

Необходимо внести изменения и дополнения в карту градостроительного зонирования с. Красная Поляна следующие предложения по графическому исполнению проекта:

1) Необходимо нанести наименование улиц на карту градостроительного зонирования.

2) Рассмотреть возможность включения в основной вид разрешенного использования зоны Ж1 – ведение личного подсобного хозяйства.

3) Включить нормативные расстояния от красной линии, соседних земельных участков, нормативное расстояние от помещений для содержания скота и птицы, гаража:

1. Индивидуальный жилой дом и блокированный 2х-квартирный жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее 3 м.

2. Одноквартирный и двухквартирный блокированный жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м; от красной линии проездов – не менее, чем на 3 м. Расстояние от отдельно стоящего гаража до красной линии улицы или проезда должно быть не менее 5 м.

3. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от индивидуального, одноквартирного и блокированного жилого дома – 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м.

4. Помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный выход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

6. Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома, хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

7. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

- для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты – не более 18 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.

7.1 Высота зданий для многоквартирной жилой застройки высотой 2 – 3 этажа:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки, мачты – не более 20,5 м от поверхности земли до верхней точки сооружения.

8. Коэффициент использования территории земельного участка:

- для индивидуальных жилых домов – не более 0,67;
- для блокированных жилых домов – не более 0,8;
- для многоквартирной жилой застройки высотой 2 - 3 этажа – не более 0,94.

9. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

10. Предприятия обслуживания, перечисленные в разрешенных видах использования недвижимости, могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и изолируются от входов в подъезды жилой части зданий, а также при условии, что имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4). В составе зоны общественно-делового и коммерческого назначения выделить зону О1 с исключением автозаправочных станций и объектов автосервиса, следственных изоляторов и выделить зону О2 с объектами автозаправочных станций и объектов автосервиса, следственных изоляторов.

5). Выделить зону для размещения мусороперегрузочной станции.

Митина Е. В.:

Если замечаний или предложений по проекту Правил землепользования и застройки Краснополянского сельского поселения больше нет, то предлагаю проголосовать за согласование данного проекта с учетом высказанных предложений по корректировке проекта.

За – единогласно.

В связи с тем, что повестка дня исчерпана и у участников публичных слушаний вопросов по существу нет, встреча была завершена.

Заместитель главы Администрации
Песчанокского района
по экономическим вопросам
и инвестиционной политике,
председатель комиссии



С.П. Дума

Представитель
ОАО «НИИПГрадостроительства»



И.М. Типикин

Секретарь комиссии



В.Ф. Бажан