



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОГДАНОВИЧ

ПРОТОКОЛ
проведения публичных слушаний

с. Байны

26 января 2017 года

№ 12

Председательствующий: Москвин В.А.

Секретарь: Богомолова Н.Г.

Присутствуют: Лютова А.А., Бобовникова А.С., Столярова Т.Ю., Злобин А.В., Пестова А.Э., Семёнова К.В., Кунавин С.В.

Отсутствуют: Мельников А.В., Топорков В.Г., Гребенщиков В.П., Ваулин С.Н., Бабова С.В., Грехова И.В., Радионов К.В.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы городского округа Богданович от 27.06.2013 № 73 «Об утверждении Положения «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Богданович», постановлением главы городского округа Богданович от 09.11.2016 от 2048 «О проведении публичных слушаний на территории городского округа Богданович по проекту правил землепользования и застройки городского округа Богданович»,

ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Содержание правил землепользования и застройки городского округа Богданович;
2. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории села Байны;
3. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории посёлка Полдневой;
4. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории села Щипачи;
5. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Алёшина;
6. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Верхняя Полдневая;
7. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Октябрина.

Повестка дня утверждена, не утверждена.

Голосовали «за» - 11, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ВОПРОС 1. Содержание правил землепользования и застройки городского округа Богданович (далее Правила).

СЛУШАЛИ: Начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович Лютову А.А.

Отделом архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович в течение 2016 года проведена работа по приведению правил землепользования и застройки городского округа Богданович в соответствии Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, с Классификатором видов разрешённого использования

земельных участков, утверждённым Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (в ред. от 30.09.2015), а также с Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25.10.2013 № 452 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования Российской Федерации в областях федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения» с учетом внесенных в них изменений и вступивших в силу с 01.01.2017 года.

Предлагаю к рассмотрению проект правил землепользования и застройки городского округа Богданович и карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории населённых пунктов Байновской сельской территории.

Правила землепользования и застройки городского округа Богданович - это документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Свердловской области, Уставом городского округа Богданович, и определяющий основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа Богданович, охраны его окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

В отличие от редакции правил землепользования и застройки городского округа Богданович 2012 года, подготовленный документ абсолютно новый и каждая из трёх частей содержит нововведения.

Рассмотрим изменения каждой из частей.

Изменения части I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений». **Статья 1** «Основные понятия, используемые в правилах» главы I «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования» дополнена новыми понятиями, такие как: *автостоянка, градостроительные регламенты, деятельность по комплексному и устойчивому развитию территорий, кварталы, красные линии, линейные объекты, линии градостроительного регулирования, линии регулирования застройки, парковка (парковочное место), устойчивое развитие территорий*, вследствие изменений, внесённых в Градостроительный кодекс Российской Федерации в период в 2013-2016 гг.

Введены новые главы и статьи:

1. **«Статья 2.** Основания введения, назначение и состав Правил».

Данная статья содержит основные цели ведения системы регулирования землепользования и застройки, к которым относятся:

- создание условий для реализации планов и программ развития территорий городского округа Богданович, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий в целях планировки территорий городского округа Богданович;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;
- создание условий для устойчивого развития территории городского округа Богданович, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

В настоящее время на территории городского округа Богданович расположены два памятника культурного наследия: археологический памятник «Кашинское городище» находится на территории Богдановичского района вблизи д. Кашина (стоянка древних людей);

археологический памятник «Озеро Куртугуз», расположенный около с. Кунарское (сапропелевые отложений, которые применяют при лечении болезней в санатории «Колосок»);

2. **«Статья 4.** Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки».

Содержит информацию о том, что правила землепользования и застройки городского округа Богданович являются открытыми, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, как для физических так и для юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления. Кроме того, указаны пути ознакомления с Правилами всех желающих (размещение на официальном сайте городского округа Богданович, публикации в средствах массовой информации, открытая продажа и др.).

3. **Глава 2. «Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил»**, состоящая из **статьи 6** «Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам» и **статья 7** «Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих правилам» рассказывает о том, что необходимо сделать, чтобы объекты соответствовали Правилам.

4. **Глава 6** «Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» - Особенности предоставления земельных участков в виде выдержек из административных регламентов по предоставлению земельных участков на территории городского округа Богданович.

5. **Глава 11** «Информационная система обеспечения градостроительной деятельности городского округа Богданович».

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности городского округа Богданович – систематизированный свод документированных сведений о развитии территории городского округа Богданович и его застройки, о земельных участках и объектах капитального строительства.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги, утверждённым постановлением главы городского округа Богданович.

В части III «Градостроительные регламенты» Правил землепользования и застройки появились следующие изменения:

1. **Зона жилой застройки (Ж)** разделена на три основные группы: малоэтажная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка и многоэтажная жилая застройка. Малоэтажная жилая застройка включает в себя зоны: Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами; Ж-2 - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами. Среднеэтажная жилая застройка включает в себя зону Ж-3 - зона среднеэтажной жилой застройки. В многоэтажную жилую застройку входит зона Ж-4 зона многоэтажной жилой застройки.

В зоне Ж-1 появился новый вид вспомогательного использования - передвижное жильё (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы с возможностью подключения к инженерным сетям), а также индивидуальная трудовая деятельность в пределах приусадебного (приквартирного) земельного участка с согласованием соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).

Определена максимальная площадь приусадебного (приквартирного) земельного участка как в городе, так и в селе - 0,20 га. Минимальную площадь приусадебного (приквартирного) земельного участка оставить прежней - 0,10 га. Для застроенной территории установить минимальный размер земельного участка 0,05 га.

Добавлен пункт следующего содержания: «Размеры земельного участка могут отличаться от установленных настоящими Правилами предельных параметров, если это предусмотрено документацией по планировке территории, утверждённой в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ».

2. **Зона рекреационного назначения (Р)** представлена в новом виде, это:

Р-1 – зона рекреационного назначения;

Р-2 – зона использования лесов;

Р-3 – зона водных объектов;

Р-4 – зона деятельности по особой охране и изучению природы.

3. Появилась новая зона - *туристско-рекреационная особая экономическая зона (Тур ОЭЗ)*.

Одним из видов особых экономических зон являются туристско-рекреационные особые экономические зоны, которые создаются для развития объектов инфраструктуры туризма и отдыха, развития и оказания услуг в сфере туризма.

Обращаю ваше внимание, что в отличие от Правил в редакции 2014 года, новая редакция в отношении каждой территориальной зоны содержит виды разрешённого использования земельных участков, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства.

Хочу отметить, что с полной версией правил землепользования и застройки городского округа Богданович можно ознакомиться на официальном сайте городского округа Богданович в разделе «Документы/Общественное обсуждение и публичные слушания/Проекты муниципальных правовых актов» (<http://www.gobogdanovich.ru/pub/docs/projects/project-pzz.pdf>).

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 11, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ПО ВОПРОСУ 2. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории села Байны.

СЛУШАЛИ: Лютову А.А. - начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

Представляю вашему вниманию карту градостроительного зонирования применительно к территории села Байны.

В период 2015-2016 гг. был разработан и утверждён генеральный план городского округа Богданович применительно к территории села Байны, функциональное зонирование южной части села приведено в соответствии с предложениям генерального плана.

В северной и восточной частях села зоны сельскохозяйственного назначения изменены в зоны производственного назначения (согласно производственным мощностям), санитарно-защитные зоны которых приведены в соответствии с требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Уточнено количество зон инженерной инфраструктуры.

Увеличилось количество объектов в общественной зоне культурно-образовательного назначения (О-3), а именно появилась зона под Монументом памяти воинов, погибших в годы ВОВ 1941-1945 гг. (расположенный в селе Байны, по улице 8 Марта, возле Дома культуры).

Памятник участнику Гражданской войны, Красному партизану, Флягину Фёдору Ивановичу на месте захоронения, расположенный в селе Байны в 30 метрах от дома № 102 по улице Ленина, отнесён к зоне специального назначения, связанной с захоронениями (Сп1).

Таким образом, функциональное зонирование приведено в соответствие фактическим использованиям земельных участков.

Вопрос: Я бы хотел приобрести в аренду земельный участок в северной части села Байны в районе улицы Луговая. На карте градостроительного зонирования эта территория находится в зоне рекреационного назначения. Можно ли данную территорию перезонировать в зону индивидуальной жилой застройки.

Ответ: Да, этот участок можно перезонировать в зону индивидуальной жилой застройки, в дальнейшем мы учтем Ваше пожелание.

Прошу утвердить карту градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории села Байны.

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 11, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ПО ВОПРОСУ 3. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории посёлка Полдневой.

СЛУШАЛИ: Лютову А.А. - начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

Представляю вашему вниманию карту градостроительного зонирования применительно к территории посёлка Полдневой.

В западной части посёлка планируется разместить кварталы индивидуальной жилой застройки. Также уточнено количество зон инженерной инфраструктуры, в северной части появились планируемые очистные сооружения.

Источником водоснабжения поселка являются артезианские скважины, а также колодцы. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 (Санитарные правила и нормы «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»). Система мер, обеспечивающих санитарную охрану подземных вод, предусматривает организацию и регулирующую эксплуатацию зон санитарной охраны (далее ЗСО) источников питьевого водоснабжения. В зонах санитарной охраны источников водоснабжения устанавливается режим использования территории, обеспечивающий защиту источников водоснабжения от загрязнения в зависимости от пояса санитарной охраны.

В картах градостроительного зонирования обозначены границы поясов ЗСО источников водоснабжения, определены зоны разрешенного использования земельных участков, как одно из мероприятий, обеспечивающих санитарную охрану подземных вод.

Таким образом, функциональное зонирование приведено в соответствие с фактическим использованием земельных участков в застроенной территории с учётом существующей ситуации по ЗСО и СЗЗ от расположенных объектов как на территории посёлка Полдневой, так и за его пределами.

Вопрос: У меня участок с разрешенным использованием ЛПХ (личное подсобное хозяйство), а по Вашей карте это зона индивидуальной жилой застройки. Могу ли я строить на своем участке дом.

Ответ: Да, Ваше право прописано в законе РФ о «Личном подсобном хозяйстве», если участок с разрешенным использованием ЛПХ расположен в границах населенного пункта при условии соблюдения градостроительных норм.

Прошу утвердить карту градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории посёлка Полдневой.

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 11, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ПО ВОПРОСУ 4. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории села Щипачи.

СЛУШАЛИ: Лютову А.А. - начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

Представляю вашему вниманию карту градостроительного зонирования применительно к территории села Щипачи.

В восточной части села зоны сельскохозяйственного назначения изменены в зоны производственного назначения (согласно производственным мощностям), санитарно-защитные зоны сельскохозяйственных и производственных объектов приведены в соответствии с требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Уточнены зоны общественно-делового назначения, а также улично-дорожная сеть.

Таким образом, функциональное зонирование территории села Щипачи приведено в соответствие с фактическим использованием земельных участков по существующей застройке и на основании документов территориального планирования в отношении населенного пункта села Щипачи.

Прошу утвердить карту градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории села Щипачи.

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 11, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ПО ВОПРОСУ 5. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Алёшина.

СЛУШАЛИ: Лютову А.А. - начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

Представляю вашему вниманию карту градостроительного зонирования применительно к территории деревни Алёшина.

В северной части деревни появилась зона инженерной инфраструктуры под планируемые очистные сооружения. Уточнена улично-дорожная сеть, а также санитарно-защитные зоны от производственных и сельскохозяйственных объектов в соответствии с требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Таким образом, функциональное зонирование по существующей застройке приведено в соответствие с фактическим использованием земельных участков, проектируемое – на основании документов территориального планирования деревни Алёшина.

Прошу утвердить карту градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Алёшина.

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 11, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ПО ВОПРОСУ 6. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Верхняя Полдневая.

СЛУШАЛИ: Лютову А.А. - начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

Представляю вашему вниманию карту градостроительного зонирования применительно к территории деревни Верхняя Полдневая.

В восточной части села зона сельскохозяйственного назначения изменена в зону производственного назначения (согласно производственным мощностям), санитарно-защитная зона которого приведена в соответствии с требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Уточнены зоны общественно-делового назначения, а также улично-дорожная сеть.

Таким образом, функциональное зонирование в существующей застройке приведено в соответствие с фактическим использованием земельных участков, проектируемое – на основании документов территориального планирования деревни Верхняя Полдневая.

Прошу утвердить карту градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Верхняя Полдневая.

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 11, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ПО ВОПРОСУ 7. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Октябрина.

СЛУШАЛИ: Лютову А.А. - начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

Представляю вашему вниманию карту градостроительного зонирования применительно к территории деревни Октябрина.

В южной части деревни зона сельскохозяйственного назначения изменена в зону

производственного назначения (согласно производственным мощностям), санитарно-защитная зона которого приведена в соответствии с требованиями СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

В восточной части планируется размещение индивидуальной жилой застройки с общественно-деловой зоной и территорией общего пользования, согласно предложениям генерального плана. Уточнены зоны общественно-делового назначения, а также улично-дорожная сеть.

Таким образом, функциональное зонирование в существующей застройке приведено в соответствие с фактическим и планируемым использованием земельных участков, проектируемое – на основании документов территориального планирования деревни Октябрина.

Прошу утвердить карту градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Октябрина.

Вопрос ставится на голосование:

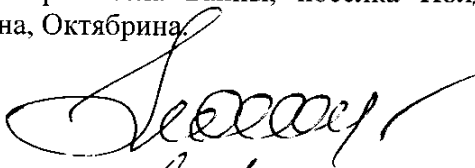
Голосовали «за» - 11, «против» - нет, «воздержались» - нет.

РЕШИЛИ:

1. Информацию принять к сведению.
2. Вопросы и замечания по представленному проекту Правил и карты градостроительного зонирования территории города Богданович принимаются в срок до 10.02.2017;
3. Правила направить на рассмотрение и утверждение в Думу городского округа Богданович в срок до 15.02.2017.

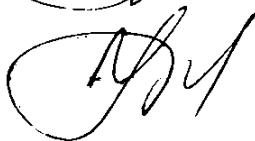
В ходе публичных слушаний представлена документация и наглядные материалы: видеоматериалы - презентация, карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории села Байны, посёлка Полдневой, села Щипачи, деревень Верхняя Полдневая, Алёшина, Октябрина.

Председательствующий



В.А. Москвин

Секретарь



Н.Г. Богомолова