



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОГДАНОВИЧ

ПРОТОКОЛ
проведения публичных слушаний

с. Коменки

23 января 2017 года

№ 9

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., Данилов А.Н.

Отсутствуют: Мельников А.В., Топорков В.Г., Гребенщиков В.П., Ваулин С.Н., Бабова С.В., Радионов К.В., Грехова И.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 Коменки;
3. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Прищаново;
4. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Кашина;
5. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Кондратьева;
6. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Поповка.

Повестка дня утверждена, не утверждена.

Голосовали «за» - 13, «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 Коменской 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 отложения, 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 застройке, 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» - 13, «против» - нет, «воздержались» - нет.

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

СЛУШАЛИ: Столярову Т.Ю. - специалиста отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

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

В 2015 году был разработан и утверждён проект планировки жилого района «Центральный» с. Коменки городского округа Богданович, функциональное зонирование центральной части села приведено в соответствии зонированию данного проекта планировки жилого района «Центральный».

В восточной части села Коменки указана зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2), в отличие от предыдущей редакции карты градостроительного зонирования, уточнено местоположение земельных участков под размещение объектов сельскохозяйственного назначения, 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». В юго-западной части появилась зона инженерной инфраструктуры под планируемые очистные сооружения.

Изменилось количество зон общественно-делового назначения, в том числе общественных зон культурно-образовательного назначения (О-3):

- Мемориальный комплекс «Памяти участников ВОВ 1941-1945 гг.»;

- Памятник участникам ВОВ 1941-1945 гг.

Таким образом, функциональное зонирование приведено в соответствии с проектом планировки и фактическим использованием земельных участков.

Вопросы:

1. Можно ли оформить земельные участки, используемые под огороды, расположенные за улицей 30 лет Победы в селе Коменки?

Ответ: Возможно, согласно действующему законодательству РФ – в аренду с разрешенным использованием «ведение огородничества».

2. Можно ли оформить земельные участки, используемые под огороды, расположенные за хозяйственными постройками многоквартирного жилого дома по улице 30 лет Победы?

Ответ: Под многоквартирным жилым домом оформляется один общий земельный участок с огородами, хозяйственными постройками. Отдельно огороды оформлены быть не могут.

3. · Гараж может располагаться на земельном участке с разрешенным использованием «под многоквартирный жилой дом»?

Ответ: Да, может. Согласно действующему законодательству, на земельном участке при многоквартирном жилом доме могут располагаться элементы озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

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

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 13, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ПО ВОПРОСУ 3. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Прищаново.

СЛУШАЛИ: Столярову Т.Ю. - специалиста отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

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

В период 2014-2015 годы по территории деревни Прищаново были разработаны и утверждены следующие проекты планировок и проекты межевания:

- Проект планировки и застройки с проектом межевания границ жилого района «Северный» в деревне Прищаново Коменской сельской территории;

- Проект планировки и проект межевания территории для строительства линейных объектов инженерной инфраструктуры и частично для строительства жилья эконом класса (ИЖС) на севере жилого района «Северный» деревни Прищаново.

Функциональное зонирование северной части деревни приведено в соответствие с зонированием в данных проектах планировок.

Увеличилось количество объектов производственного назначения, санитарно-защитные зоны которых приведены в соответствие требованиям СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», так же уточнено расположение зон общественно-делового назначения.

Таким образом, функциональное зонирование приведено в соответствие с проектами планировок и фактическим использованием земельных участков.

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

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 13, «против» - нет, «воздержались» - нет.

ПО ВОПРОСУ 4. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории деревни Кашина.

СЛУШАЛИ: Столярову Т.Ю. - специалиста отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

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

В северной части деревни Кашина появились зоны индивидуальной жилой застройки и общественного назначения. Уточнено количество объектов сельскохозяйственного назначения, 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». В северной и восточной частях территории деревни появилась зона инженерной инфраструктуры под планируемый объект - очистные сооружения.

Поставлен на кадастровый учет земельный участок с захоронением расстрелянных бойцов Красной Армии в Гражданскую войну, расположенное возле здания бывшего Дома культуры и этот участок отнесен к зоне специального назначения, связанной с захоронениями (СП1).

Таким образом, функциональное зонирование территории деревни Кашина приведено в соответствие с фактическим использованием земельных участков.

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

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 13, «против» - нет, «воздержались» - нет.

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

СЛУШАЛИ: Столярову Т.Ю. - специалиста отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

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

В западной части деревни появился новый район под индивидуальную жилую застройку. Уточнена граница санитарно-защитной зоны от действующего скотомогильника, которая накладывается на существующую жилую застройку (Ж-1). В связи с уточнением СЗЗ была откорректирована зона сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, функциональное зонирование приведено в соответствие с фактическим использованием земельных участков и с учетом существующей ситуации по СЗЗ от расположенных объектов.

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

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 13, «против» - нет, «воздержались» - нет.

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

СЛУШАЛИ: Столярову Т.Ю. - специалиста отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

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

В западной части деревни появилась общественно-деловая зона (О-1), зона сельскохозяйственного назначения. Большая часть деревни Кондратьева расположена в санитарно-защитной зоне от скотомогильника, поэтому здесь указана только существующая жилая застройка (Ж-1), уточнено расположение зон сельскохозяйственного и рекреационного назначений.

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

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

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 13, «против» - нет, «воздержались» - нет.

РЕШИЛИ:

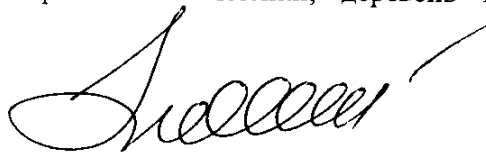
1. Информацию принять к сведению.

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 Коменки, деревень Прищаново, Кашина Кондратьева, Поповка.

Председательствующий



В.А. Москвин

Секретарь



Н.Г. Богомолова