

Правила землепользования

Протокол публичных слушаний по рассмотрению правил землепользования и застройки Капустихинского сельсовета Воскресенского муниципального района Нижегородской области»

Место и время проведения публичных слушаний:

- деревня Капустиха : 17 марта 2014 года в 17.00 часов в здании Капустихинского сельского клуба улица Клубная дом 1 А (деревни Чухломка, Капустиха, Усиха, Богданово)

- деревня Русениха: 20 марта 20142 года в 17.00 часов в здании Русенихинского сельского клуба ул. Молодежная дом 1А (деревни Русениха, Лучиновка, Чернышыха, Бахариха, Площаниха, Щербачиха, Будилиха;

Способ информирования общественности:

Материалы проекта Генерального плана Капустихинского сельсовета размещены и на сайте администрации www.admvoskr.nnov.ru, информационные объявления о проведении публичных слушаний были размещены по населенным пунктам на информационных щитах

С материалами проекта Генерального плана все желающие могли ознакомиться в Капустихинского сельсовета по адресу: Нижегородская область Воскресенский район р.п. Воскресенское ул. Пушкина дом 65

Председатель слушаний: Волкова Алла Владимировна - глава администрации Капустихинского сельсовета

Секретарь слушаний: Большакова Галина Васильевна- специалист администрации Капустихинского сельского поселения.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 207 человека:

деревня Капустиха	39 человек
деревня Чухломка	26 человек
деревня Богданово	7 человек
деревня Усиха	5 человек
деревня Будилиха	12 человек
деревня Русениха	45 человек
деревня Щербачиха	4 человек
деревня Лучиновка	11 человек
деревня Площаниха	21 человек
деревня Бахариха	5 человек
деревня Чернышыха	32 человека

- глава местного самоуправления Капустихинского сельсовета –Припорова Лима Федоровна;

- архитектор Воскресенского района –Храмова Татьяна Максимовна

Сотрудник ООО Научно-исследовательского института « Земля и город» -Крюков Сергей Владимирович;

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки Капустихинского сельсовета, разработанного ООО Научно-исследовательским институтом « Земля и город».

Основание для проведения публичных слушаний:

Публичные слушания проведены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Капустихинского сельсовета Воскресенского муниципального района Нижегородской области, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании Капустихинского сельсовета, утвержденном решением Совета Депутатов муниципального образования Капустихинского сельсовета от 02.07.2010 года № 22, решением Совета депутатов Капустихинского сельсовета от 03.02.2014 года №02 «О назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Капустихинского сельсовета.

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки Капустихинского сельсовета.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Специалиста ООО Научно-исследовательского института « Земля и город» Крюкова С.В.

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

По предложенному порядку проведения публичных слушаний – замечаний и предложений от участников слушаний не поступило.

Специалист научно-исследовательского института « Земля и город» разъяснил участникам слушаний, что 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 которого велась в строгом соответствии с:

Градостроительным Кодексом РФ, Земельным Кодексом, законом «Об общих принципах организации местного самоуправления», иными законами и нормативами Российской Федерации, Нижегородской области, Уставом сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Капустихинском сельсовете.

Согласно градостроительному кодексу Правила землепользования и застройки состоят из:

- Текстовой части документа, где описан порядок применения Правил и внесения в них изменений. Порядок применения правил включает в себя описание

полномочий органов местного самоуправления в регулировании землепользования и застройки территории поселения.

- Схемы градостроительного зонирования Капустихинского сельсовета и входящих в его состав населенных пунктов, с отображением границ территорий с особыми условиями использования.

- Градостроительных регламентов.

Территория поселения в границах населенных пунктов разделена на территориальные зоны. Они отображены на Карте градостроительного зонирования.

Территориальные зоны установлены в соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и сочетают в себе современное использование территории, а также планируемое использование земельных участков согласно утвержденным документам по планировке территории.

Всего на территории поселения выделено 21 вида территориальных зон согласно их назначению. Им присвоены индексы, по которым можно узнать регламент к данной зоне.

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, и устанавливаются по:

- линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- границам земельных участков;

- границам города;

- естественным границам природных объектов и т.д.;

К территориальным зонам, указанным в перечне и на чертеже Правил приписаны градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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, определённых генеральным планом поселения;

4. видов территориальных зон;

5. требований охраны объектов культурного наследия, а так же особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Пример регламента для зоны Ж-1: Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальная жилая застройка;

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)

Библиотеки, клубы,

Школы, детские дошкольные учреждения.

Сады, скверы, бульвары.

Лесопарки (лесные массивы).

Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и

Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.

Пункты первой медицинской помощи.
Объекты инженерной защиты населения от ЧС.

-
Вспомогательные виды разрешенного использования
Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

Также вид использования земельного участка должен соответствовать ограничениям в использовании, если он попадает в какую-либо из зон, отображенных на Карте зон действия ограничений по экологическим и санитарно - эпидемиологическим условиям;

Пример зон, которые выделены на этой Карте:

- санитарно-защитные зоны предприятий и других объектов;
- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы водных объектов охранные зоны инженерных сетей (ВЛЭП) и другие.

Во всем зонам есть ограничения в использовании, т.е. определено, что можно, а что нельзя делать на этой территории из-за особого режима охраны окружающей среды, здоровья населения, или обеспечения экологической безопасности.

Все действия в данных зонах должны проверяться на соответствие указанным в Правилах санитарным нормам и требованиям. Контролировать соблюдение ограничений в этих зонах будут, специально уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора.

Исходя из вышесказанного, пользуясь Правилами, любой заинтересованный человек будет осведомлен о развитии интересующей его территории, о разрешенных видах использования и экологических ограничениях строительства, связанных с санитарно - защитными, водоохранными зонами или охраняемыми территориями.

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 противоречащей 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 повышает привлекательность поселения для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решениях;

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.**

На основании вышеизложенного:

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Капустихинского сельсовета Воскресенского муниципального района Нижегородской области считать состоявшимися.
2. Направить проект Правил землепользования и застройки Капустихинского сельсовета Воскресенского муниципального района Нижегородской области главе местного самоуправления Капустихинского сельсовета для принятия решения.
3. Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки разместить на сайте администрации района.

Председатель публичных слушаний:

Секретарь публичных слушаний:



/А.В. Волкова

/ Г.В. Большакова