

ПРОТОКОЛ ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 2/17
по проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки
применительно к части территории Дальнегорского городского округа»

03 июля 2017 года 17-00 час.

Приморский край, г. Дальнегорск, д. Лидовка

Помещение бывшего магазина д. Лидовка, ул. Козлова, д.3А, подворовой опрос жителей.

Настоящий протокол составлен по проведению публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки территории Дальнегорского городского округа применительно к части территории городского округа – д. Лидовка в соответствии с постановлением Главы Дальнегорского городского округа от 19.05.2017 № 2-пг «О назначении публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа», постановлением администрации Дальнегорского городского округа от 28.08.2014 № 739-па «О создании комиссии по Правилам землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа».

Инициатор публичных слушаний – комиссия по Правилам землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа (далее - Комиссия), созданная в соответствии с постановлением администрации Дальнегорского городского округа от 28.08.2014 № 739-па «О создании комиссии по Правилам землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа».

Публичные слушания проводились на основании норм Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительного кодекса Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 и в соответствии с «Положением о публичных слушаниях в Дальнегорском городском округе», утверждённым решением Думы муниципального образования г. Дальнегорск от 02.11.2004 № 600 (в редакции решений Думы Дальнегорского городского округа от 23.09.2005 № 203, от 14.08.2008г. № 880, от 25.11.2010г. № 32, от 31.01.2013 № 20, от 25.07.2014 № 267).

Для обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения, в соответствии с постановлением Главы Дальнегорского городского округа Приморского края от 19.05.2017 № 2-пг «О назначении публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа» применительно к части территории Дальнегорского городского округа – д. Лидовка время для проведения публичных слушаний определено 03.07.2017 в 17-00.

На весь период проведения публичных слушаний размещена экспозиция в отделе архитектуры и строительства администрации Дальнегорского городского округа и на официальном сайте Дальнегорского городского округа в сети «Интернет». Граждане имеют право вносить предложения и замечания по проекту Правил в устной и письменной форме.

Участники публичных слушаний:

От органов местного самоуправления:

Шиш Елена Николаевна – и.о. начальника Управления муниципального имущества администрации ДГО, председатель;

Шварц Ирина Васильевна – главный специалист отдела архитектуры и строительства, секретарь комиссии по ПЗЗ на территории Дальнегорского городского округа;

От граждан:

Скворцов И.Г. - д. Лидовка, ул. Молодёжная, д.14;

Евстратов А.Е. - д. Лидовка, ул. Козлова, д.2;

Подкорытова Е.Я – д.Лидовка, ул. Молодёжная, 12;

Капранова С.В. – д. Лидовка, ул. Молодёжная, 4-1;

Капранов В.Н. – д. Лидовка, ул. Молодёжная, 4-1;

Половцева Е.М. – д. Лидовка, ул. Акимахи,6-1.

Вступительное слово Шварц И.В. – Главный специалист отд. архитектуры и строительства:

Уважаемые участники слушаний!

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, пунктом 26 статьи 16 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Главы Дальнегорского городского округа от 19.05.2017 № 2-пг «О назначении публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа», постановлением администрации Дальнегорского городского округа от 28.08.2014 № 739-па «О создании комиссии по Правилам землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа» проводятся настоящие публичные слушания по вопросу «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки территории Дальнегорского городского округа»

Инициатор публичных слушаний – комиссия по Правилам землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа (далее - Комиссия), созданная в соответствии с постановлением администрации Дальнегорского городского округа от 28.08.2014 № 739-па «О создании комиссии по Правилам землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа».

Срок проведения публичных слушаний с 31 мая 2017 года по 31 июля 2017 года

В процессе проведения публичных слушаний ведется протокол, в который вносятся предложения и замечания участников публичных слушаний.

Предложения и замечания по проекту Правил землепользования и застройки, применительно к части территории Дальнегорского городского округа в соответствии с

постановлением Главы Дальнегорского городского округа о проведении публичных слушаний до момента проведения слушаний в администрацию городского округа не поступали.

Докладчиком на публичных слушаниях является главный специалист отдела архитектуры и строительства И.В. Шварц.

Доклад:

Уважаемый председательствующий!

Уважаемые участники публичных слушаний!

На Ваше рассмотрение выносится проект Правил землепользования и застройки, применительно к части территории Дальнегорского городского округа – с. Каменка.

Предлагаемый проект Правил составлен на основе Градостроительного кодекса РФ, Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», где прописано, что обязанность по подготовке правил возлагается на органы местного самоуправления.

Администрация Дальнегорского городского округа выступила в качестве заказчика работ по разработке проекта «Внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа» (далее – внесение изменений в Правила), утверждённые решением Думы Дальнегорского городского округа от 26.09.2013 № 137 (в редакции решения Думы Дальнегорского городского округа от 26.02.2016 № 455), которые устанавливают основные положения о регулировании землепользования и застройки территории городского округа применительно к части территории.

В соответствии со ст.30 Градостроительного кодекса РФ цели разработки проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа:

- приведение утвержденных правил землепользования и застройки на территории Дальнегорского городского округа в соответствие с требованиями действующего законодательства, Федеральным законом от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельных законодательных актов Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»;

- создание условий для повышения инвестиционной привлекательности территории муниципального образования и реализации плана мероприятий («дорожной карты») «Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и

улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 1336-р;

- создание условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

В процессе подготовки проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Дальнего городского округа были определены:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Дальнего городского округа;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предельный размер земельных участков не указанный в регламентах правил землепользования и застройки принят не менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машиномест для хранения автотранспорта на земельных участках, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (статья 56 ПЗЗ).

Согласно проекта были внесены изменения в следующие зоны:

Зона Ж1 дополнена разрешенным видом использования территории – бытовое обслуживание (код 3.3).

Зоны П1-2, П1-3 дополнены разрешенными видами использования территории – объекты гражданского назначения (код 2.7.1)

Зона П1-5 дополнена разрешенным видом использования территории:

- объекты гражданского назначения (код 2.7.1);
- магазины (4.4).

Зоны Р1, Р2, Р3 дополнены условно-разрешенными видами использования территории:

- отдых (рекреация) (код 5.0);

- природно-познавательный туризм (код 5.2).

Зона Р1 дополнена условно-разрешенным видом использования территории – природно-познавательный туризм (5.2.1).

Зона Р3 дополнена условно-разрешенным видом использования территории – общее пользование водными объектами (код 11.1).

Зона СП 1-1 дополнена разрешенным видом использования территории – земельный участок (территория) общего пользования.

Зоны ИН1, ИН2 дополнены условно-разрешенными видами использования территории:

- охрана природных территорий (код 9.1);

- заготовка лесных ресурсов (код 10.3);

- питомники (код 1.17);

- пчеловодство (код 1.12);

- отдых (рекреация) (код 5.0).

В описание вида разрешенного использования земельного участка (территории) общего пользования были внесены внутриквартальные сети.

Так же были определены зоны комплексного устойчивого развития (КУРТ) территории в г.Дальнегорск (район «Горелое»), площадью 184,08 Га и в с.Сержантово (район «Садовый», площадью 125,9 Га. Зона КУРТ предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов, согласно установленными проектом, градостроительным регламентам. В д. Лидовка зона КУРТ не выделялась.

Коротко о документе территориального планирования:

В проекте Правил определены и описаны следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные и коммунальные, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны рекреационного назначения, зоны сельскохозяйственного использования, зоны специального назначения.

На карте зонирования вся территория д. Лидовка окрашена в определенные цвета, каждый из которых соответствует определенной отдельной зоне, для которой устанавливается единый регламент использования. Дословно по Градостроительному кодексу: «градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как для всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства». Например: зона Ж-1 зона индивидуальной жилой застройки. Всего зон -30. Каждая зона закрашена определённым цветом в соответствии с условными обозначениями, указанными на карте. Карта и регламент нужны для того, чтоб не допускать хаос и самоуправство в размещении нового строительства. Разрешение на строительство может быть выдано только при условии соответствия здания заданным высотным и прочим техническим параметрам в регламентах. Иными словами – если на карте в определенном месте указана исключительно индивидуальная жилая застройка,

то там нельзя разместить торговый центр или производственный корпус. Выдача разрешения на их строительство недопустима.

Проект внесения изменений в Правила не предусматривал изменения границ территориальных зон, утверждённых ранее, внесения изменений касаются только изменения регламентов использования территорий внутри территориальных зон, с целью их приведения в соответствие с вышеуказанным Приказом, расширения возможностей использования территорий и приведения их в соответствие с ранее утверждённым Генеральным планом Дальнегорского городского округа (решение Думы Дальнегорского городского округа от 25.07.2013 № 101)

Что касается нанесения на представленную карту зон с особыми условиями использования территории, то они создаются в целях обеспечения: безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, объектов коммунальной инфраструктуры (кладбища и полигоны ТБО) транспортных и иных объектов, условия охраны памятников природы, истории культуры, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и другого негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности. Что касается земельных участков, входящих в состав таких зон, то земельные участки, у правообладателей земельных участков, как правило, не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установленных зон. Зоны с особыми условиями использования территории устанавливаются на землях, прилегающих к объектам.

По докладу было задано ряд уточняющих вопросов.

Вопрос:

Скворцов И.Г. – Поясните регламент использования земельных участков в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж 1). Какие установлены регламенты по размерам предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства?

И.В. Шварц – В соответствии с проектной предложением установлены следующие параметры выделения и использования земельных участков для индивидуального жилищного строительства:

- Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м;
- Максимальный размер земельного участка – 2000 кв.м., (для сельских населенных пунктов 3000 кв.м).
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью:
 - 400 кв. м – 60;
 - 2000 кв. м – 74,8.
- Предельное количество надземных этажей - 3.

Все остальные вопросы задавались в частном порядке по собственным земельным участкам. Участникам слушаний в индивидуальном порядке были даны пояснения по оформлению земельных участков.

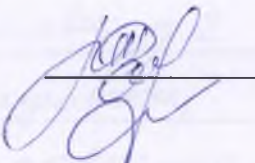
Предложений по внесению изменений в представленный проект Правил от жителей не поступило. Проект принят единогласно.

Председатель комиссии,

Заместитель главы администрации
Дальнегорского городского округа

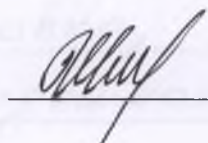

/С.В. Сегал/

Секретарь:
Главный специалист 2 разряда
отдела архитектуры
и строительства администрации Дальнегорского
городского округа, секретарь Комиссии


/И.В. Шварц/

Члены комиссии:


Ведущий специалист 1 разряда
отдела архитектуры
и строительства администрации
Дальнегорского городского округа


/Л.А. Шепвалова/

И.о. начальника Управления
муниципального имущества
администрации Дальнегорского
городского округа


/Е.Н. Шиш /

Начальник отдела земельных
отношений Управления
муниципального имущества
администрации Дальнегорского
городского округа


/Е.А. Шмакова /

