

## Протокол № 07

### Публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки муниципального образования»

р.п. Новая Игирма

12 января 2013 г.

**Время проведения:** 10:00 часов

**Место проведения:**

Иркутская область, Нижнеилимский район, р.п. Новая Игирма, ул. Пионерская, 29, каб. №1 (фойэ)

**Председательствующий:** Бучинский И.Б. – Глава администрации Новоигирминского городского поселения.

**Секретарь слушания:** Аксенова Л.В. - ведущий специалист администрации Новоигирминского городского поселения.

**Докладчик:** Стелькина И.В. – ведущий специалист по вопросам архитектуры и строительства

**Присутствовали:**

жители Новоигирминского городского поселения – 8 человек

**Предмет слушания:** проект «Правила землепользования и застройки Новоигирминского муниципального образования», выполненного на основании муниципального контракта с ООО «Братское землеустроительное предприятие»

**Основание для проведения публичных слушаний:** Постановление Администрации Новоигирминского городского поселения №204 от 06.11.2012г «О назначении публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки Новоигирминского городского поселения». Публичные слушания проводятся в соответствии с требованиями: Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний, утвержденным решением Думы Новоигирминского муниципального образования от 24.11.2008 г. №46.

**Порядок проведения публичных слушаний:**

1. Регистрация участников публичных слушаний;
2. Приветствие Главы Новоигирминского городского поселения участников публичных слушаний;
3. Выступление специалиста по вопросам архитектуры и строительства администрации Новоигирминского городского поселения по представленному для рассмотрения проекту правил землепользования и застройки;
4. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

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

Участников публичных слушаний ознакомили с:

- проектом правил землепользования и застройки;
- проектами карт (схем), на которых отображена информация, касающаяся правил землепользования и застройки.

В ходе слушаний участникам слушаний было разъяснено, 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 землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1. создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2. создания условий для планировки территорий поселения;

3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

После всех разъяснений специалист отдела архитектуры и строительства администрации Новоигирминского городского поселения начал свой доклад с сообщения о том, что никаких письменных и устных предложений не поступило. Проект «Правила землепользования и застройки Новоигирминского городского поселения», а также объявление о назначении публичных слушаний, Постановление администрации №204 от 06 ноября 2012 года «О назначении публичных слушаний...» были размещены на официальном сайте Новоигирминского муниципального образования [new-igirma.irkodl.ru](http://new-igirma.irkodl.ru) а также в ежемесячном издании «Игирминский Вестник». Сам доклад был представлен в печатном виде: карты и пояснительный материал, затем специалист начал рассказ:

«Документ, который мы сегодня обсуждаем, это не долгосрочное планирование, не генеральный план, который мы недавно утвердили, который прописывает нашу жизнь на много лет вперед. Документ, который мы сегодня обсуждаем — это документ, устанавливающий и регулирующий права нынешних собственников на ближайший период времени. Это практический документ, регулирующий наши с вами правовые отношения в области застройки.

Решения, которые заложены в эту карту, рассчитаны на ближайшие два-три года. Учтено современное существующее положение и то, что намечено в генеральном плане. Срок два-три года — это минимальный срок, для того чтобы защитить интересы инвесторов и жителей Новой Игирмы.

Из чего состоят Правила? Правила состоят как бы из двух частей: текстовой и наглядных карт. Текстовая часть сама состоит из двух частей: одна часть — это порядок применения Правил и внесения в них изменений. Другая часть Правил — это градостроительные регламенты.

**Первая текстовая часть** написана достаточно сложным для не специалистов юридическим языком, она фактически воспроизводит нормы Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации. В этой процедурной части Правил важный момент — возможность внесения изменений. Правила — не застывший нормативный документ. Он будет изменяться с изменением федерального законодательства, с изменением

экономической, строительной ситуации в посёлке. То есть, Правила — должны и могут, посредством внесения изменений в них, соответствовать духу времени, быть всегда современными. Изменяться они могут и по инициативе жителей, Правила не могут ущемлять права граждан, организаций — правообладателей земельных участков, зданий и сооружений на них.

Важный момент — все изменения в Правила вносятся через процедуру публичных слушаний. То есть, всегда будет даваться месяц-два на ознакомление с предлагаемым возможным изменением в Правила через печать, Интернет, экспозицию материалов, размещённую в администрации, будет возможность представить письменно свои замечания и предложения, будет всегда их публичное обсуждение на собрании, как это проходит сегодня.

Вторая текстовая часть правил — градостроительные регламенты неразрывно связаны с картами в составе Правил.

Карт две, карта градостроительного зонирования и карта зон с особыми условиями использования территорий. Для удобства пользования каждая из этих карт состоит из двух, одна карта выполнена на всю территорию муниципального образования, поселения, другая подробно на территорию населённого пункта Новую Игирму, в границах, установленных генеральным планом.

Все, что здесь изображено на картах — надо уметь читать, уметь в них ориентироваться. С другой точки зрения — это и юридический документ, к нему предписано много юридических положений из градостроительных регламентов.

Сразу понять, где, что нарисовано трудно, лучше сейчас понять общую схему. На карте градостроительного зонирования можно посмотреть названия улиц, можно найти то место, которое Вас интересует: ваш дом, земельный участок, гаражный кооператив, садоводческий участок и т. д. Разным цветом здесь обозначены — зоны. Вся территория поселения поделена на зоны.

**Какие есть зоны?** Есть жилые зоны, общественно-деловые, производственные, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, другие зоны. Среди жилых зон выделены зоны застройки индивидуальными жилыми домами и застроенные многоквартирными домами. В состав зон социально-культурного назначения входят зоны объектов культуры, объектов здравоохранения и социального обеспечения, объектов дошкольного образования. Для удобства пользования картой каждая зона помимо цвета обозначена буквенно-цифровым индексом. Каждой зоне разного цвета соответствует тот или иной градостроительный регламент.

**Что такое градостроительный регламент?** Суть градостроительного регламента заключается в том, что в нем установлены права собственника или же инвестора, правообладателя на использование принадлежащей ему недвижимости — здания, сооружения, земельного участка.

Градостроительный регламент указывает на возможность использования — на то, что вы имеете право делать. Каждая из зон — это не один вид разрешенного использования. Если посмотреть списки

разрешенных видов использования, оказывается, что под названием, например, зона застройки индивидуальными жилыми домами — там представлен перечень видов деятельности, которые можно использовать в зоне. Здесь можно размещать, строить:

- объекты индивидуального жилищного строительства;
- жилые дома блокированной застройки;
- объекты жилищно-эксплуатационных служб;
- объекты коммунально-бытового назначения;
- объекты здравоохранения;
- объекты учреждений и предприятий социального обслуживания;
- объекты дошкольного и среднего общего образования;
- объекты учреждений культуры;
- магазины;
- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания и другие.

Точно также в каждой другой зоне, надо только открыть градостроительный регламент выбранной зоны. Каждая зона имеет определенное количество разрешенных видов использования. Жилые зоны, зоны общественного и коммерческого назначения имеют больше десятка разрешенных видов использования, зоны социально-культурного назначения имеют по 2-3 разрешенных видов использования.

Каждый из вас, собственник своей недвижимости имеет право использовать свою недвижимость как установлено в данной зоне. Градостроительный регламент составлен так, чтобы защитить собственника от негативного воздействия. Например, в жилой зоне никому не хочется, чтобы рядом был завод или фабрика, а парк, сквер чтобы застраивали или распахивали под огороды. Список разрешенных видов использования составлен, чтобы снять противоречия конфликтных видов использования.

Теперь рассмотрим, как устроен сам регламент, он состоит из трех компонентов. Первая составляющая градостроительных регламентов — это виды разрешенного использования земельных участков и зданий и сооружений на них. И они бывают трёх видов. Первый вид — основные виды разрешенного использования. В градостроительном регламенте они перечисляются первыми, и это все виды разрешенного использования, которые сразу же даны человеку, собственнику, организациям, юридическим лицам, они могут их со временем поменять

Второй вид — вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Вы можете пользоваться этими видами, когда на вашем собственном участке имеется основное использование, имеется один из любых представленных в перечне основных видов, неважно какой.

Перечень таких вспомогательных видов разрешенного использования приведён в правилах землепользования и застройки в разделе 7.4. Это возможность размещать такие объекты:

объекты сети инженерно-технического обеспечения (тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения), электрических сетей, сети газоснабжения, сети связи)

автостоянки и гаражи (в жилых зонах: автостоянки и гаражи для легковых автомобилей);

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников; объекты, обеспечивающие общественную, пожарную, промышленную, транспортную, иные виды безопасности, объекты гражданской обороны.

Третий вид — условно разрешенные виды использования. Более сложные, они позволяют нам вводить в любую зону рискованные виды использования, которые не очень хорошо контактируют с остальным окружением. Для того, чтобы избежать нежелательные контакты, эти виды использования выделяют в особую группу условно-разрешенных видов. Суть в том, что разрешение на условный вид использования надо получить в Комиссии по подготовке проекта правил землепользованию и застройке. Если на часть регламента, представленную основными видами, вам дадут сразу разрешение, то на указанные в регламенте условно разрешённые виды вам придется написать заявление в Комиссию по землепользованию и застройке и пройти процедуру публичных слушаний.

Второй составной компонент градостроительных регламентов — это предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства

Они могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, то есть линейные размеры — ширину, длину, или площадь;

2) минимальные отступы от границ своего земельного участка до того места, где допустимо строить здание, сооружение;

3) предельное количество этажей или предельная высота зданий, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, который определяется как отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) могут быть установлены и другие показатели.

Рассмотрим ещё вопрос, как применяются обсуждаемые нами правила землепользования и застройки в отношении уже существующих земельных участков и расположенных на них зданий, сооружений.

В случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования или их размеры, параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом, то такие земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости признаются не соответствующими установленному градостроительному регламенту территориальных зон.

Например, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами, где предельное минимальное количество этажей объектов капитального строительства — два этажа, может уже находиться одноэтажное здание. В этом случае объект капитального строительства не соответствует

градостроительному регламенту зоны по предельному параметру этажности. Возможно, в этой зоне расположен индивидуальный жилой дом. В этом случае объект капитального строительства не соответствует градостроительному регламенту зоны, поскольку вид их использования не входит в перечень видов разрешенного использования.

В этом случае действует такая правовая норма: земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования или предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, но только в том случае, если их использование не опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, для памятников истории и культуры.

Перейдём к рассмотрению карты зон с особыми условиями использования территорий.

Что такое зоны с особыми условиями использования территорий? Это — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны.

Один из их существенных признаков: они установлены в соответствии с федеральным законодательством. При нахождении в этих зонах земельных участков, зданий, сооружений на их использование накладываются ограничения. Эти ограничения также являются составной частью, третьим компонентом градостроительных регламентов, наряду с разрешёнными видами использования и предельными параметрами.

Примеры ограничений: так для рек, водохранилища установлены водоохранные зоны, для нашего поселения эта зона составляет 200 м.

В границах водоохранных зон запрещаются:

использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), если дороги без твёрдого покрытия твёрдое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос дополнительно запрещаются, для нашего поселения эта зона составляет 50 м:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, рекреационные зоны, зоны отдыха, дома отдыха, садово-огородные участки, спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения

На карте указаны границы зон с особыми условиями использования территорий и части территориальных зон, которые в них попадают. Если территориальные зоны не включены, то на карте они не окрашены.

Теперь мы знаем: правила землепользования и застройки — нормативный правовой документ, он состоит из процедурной части (где даны

ответы, как их применять, вносить в правила изменения, проводить публичные слушания), из двух карт, на которых можно узнать в какие зоны попадает ваш земельный участок, дом, сооружение, и из градостроительных регламентов. Градостроительные регламенты складываются из трёх частей: перечня разрешенных видов использования, предельных размеров, параметров и из ограничений на использование, установленных федеральными законами».

В ходе проведения публичных слушаний от граждан предложений и дополнений по проекту «Правила землепользования и застройки Новоигирминского городского поселения» (в текстовую и графическую часть) не поступило.

Главой был поставлен на голосование следующий вопрос:

1. Утверждение проекта «Правила землепользования и застройки Новоигирминского городского поселения»

За предложение проголосовали:

«За» - 8 чел.

«Против» - 0 чел.

«Воздержалось» - 0 чел.

Предложение об утверждении «Правила землепользования и застройки Новоигирминского городского поселения» принято единогласно.

Проголосовали:

«За»- единогласно,

«Против»- нет

«Воздержались» – нет

По результатам публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки Новоигирминского городского поселения»

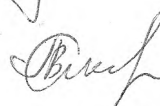
Главе Новоигирминского городского поселения И.Б.Бучинскому было рекомендовано принять решение о согласии с проектом «Правила землепользования и застройки Новоигирминского городского поселения» и направлении его в ДУМУ Новоигирминского городского поселения для утверждения.

**Председатель слушаний**



**И.Б.Бучинский**

**Секретарь публичных слушаний**



**Л.В.Аксенова**

Исполнитель:  
Стелькина И.В.  
8 (39566) 62-5-21