Приложение №1

к заключению публичных слушаний от 31.10.2014 г.

**ПРОТОКОЛ**

**публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области**

**Место и время проведения публичных слушаний:**

-с. Средние Апочки на 28 октября 2014 года в 11-00 часов по адресу: 306844 Курская область, Горшеченский район, с. Средние Апочки, ул. Советская, здание МКУК «Среднеапоченский ЦСДК»;

-с.Среднедорожное на 28 октября 2014 года в 13-00 часов по адресу: 306835 Курская область, Горшеченский район, с. Среднедорожное, ул. Центральная, здание МКУК «Среднедороженский ЦСДК»;

-с.Головище на 28 октября 2014 года в 15-00 часов по адресу: 306836 Курская область, Горшеченский район, с.Головище, ул.Почтовая, здание МКУК «Головищенский СК»;

-д.Белгородка на 28 октября 2014 года в 17-00 часов по адресу: 306845 Курская область, Горшеченский район, д.Белгородка, ул. Полевая, здание Белгородская сельская библиотека

**Способ информирования общественности:**

Материалыпроекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области и информационные объявления о проведении публичных слушаний были обнародованы, размещены и на сайте Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области.

**Председатель слушаний:** Сверчкова В.Н. – глава Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области.

**Секретарь слушаний:** Кубарев В.И. – зам главы администрации Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области.

**Участники публичных слушаний:**

В публичных слушаниях приняли участие 69 человек:

|  |  |
| --- | --- |
| с.Средние Апочки | 21 чел. |
| с.Среднедорожное | 18 чел. |
| с.Головище | 16 чел. |
| д.Белгородка | 14 чел. |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

- глава администрации Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области В.Н.Сверчкова;

- главного архитектор проекта проектной группы «Градо» г.Курск Ниязова А.Ю.

**Предмет слушаний:** Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области, разработанного проекта проектной группы «Градо» г.Курск.

**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 Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области, Постановлением Администрации Среднеапоченского сельсовета №66 от 26.08.2014 года «О назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области», постановлением администрации Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области от 18.10.2013 г. № 66 «О корректировке Правил землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области».

**Повестка дня:**

1. Обсуждение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области.

**Порядок проведения публичных слушаний:**

1**.** Выступления:

Главного архитектора проекта проектной группы «Градо» г.Курск Ниязова А.Ю., по представленному для рассмотрения проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области.

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

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

Разработка проекта начата с 2013 года по инициативе Администрации Среднеапоченского сельсовета, с участием финансирования части проектных работ из бюджета Курской области, во исполнение основного мероприятия 1.1 «Содействие муниципальным образованиям Курской области в разработке документов территориального планирования и градостроительного зонирования» подпрограммы 1 «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем граждан в Курской области» государственной программы Курской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан в Курской области», утвержденной постановлением Администрации Курской области от 11.10.2013 N 716-па.

Проект Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области разработан в 2013 проектной группы «Градо» г.Курск в соответствии с Муниципальным контрактом № 7.3.11 от 18.10.2013 г. с администрацией Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области.

Главный архитектор проекта проектной группы «Градо» г.Курск Ниязов А.Ю. 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.

В настоящее время разработаны и утверждены Правила землепользования и застройки части территории Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области, которые распространяются на территории населенных пунктов. Задача проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета подготовить документ землепользования и застройки на всю территорию указанного сельского поселения.

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, Курской области, Уставом муниципального образования «Среднеапоченский сельсовет» Горшеченского района Курской области.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Среднеапоченском сельсовета.

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 Горшеченского района Курской области.

- Схемы градостроительного зонирования Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области и входящих в его состав населенных пунктов, с отображением границ территорий с особыми условиями использования.

- Градостроительных регламентов.

Территория Горшеченского района Курской области 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 Горшеченского района Курской области выделено 23 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 поселения;

- 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 Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области;

4. видов территориальных зон;

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

Пример регламента для зоны Ж-1:

Цели выделения зоны:

-развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной (коттеджной) жилой застройки, включающей отдельно стоящие и блокированные (коттеджные) жилые дома;

-развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

-создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

-Для размещения индивидуального жилищного строительства, в том числе с местами приложения труда;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 4 этажей;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию дач;

-Для ведения личного подсобного хозяйства в черте населенного пункта;

-Для размещения участков садоводческих товариществ;

-Для размещения дачных участков;

-Для размещения садово-огородных участков;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию объектов бытового обслуживания, включая бани\*;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию объектов дошкольного, начального, среднего общего и дополнительного образования;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию амбулаторно-поликлинических учреждений, аптек и иных объектов здравоохранения \*;

-Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию гаражей индивидуального легкового автотранспорта;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию жилищно-эксплуатационных служб\*;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию объектов розничной торговли\*;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию объектов общественного питания\*;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию объектов социального обеспечения\*;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию административных и офисных объектов\*;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей;

- размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)\*;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и т.д.)\*;

-Для размещения предусматривающую застройку и последующую эксплуатацию объектов инженерной инфраструктуры.

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.

Ко 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 - защитимыми, 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 местах территории Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность на территорию Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области 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, сообразуясь 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.

В ходе обсуждения в комиссию поступили следующие предложения:

1. Статью 11.2.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства изложить в следующей редакции:

* Для размещения индивидуального (коттеджного) жилищного строительства, в том числе с местами приложения труда,
* Для ведения личного подсобного хозяйства;
* Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов) до 4 этажей;
* Для размещения дач;
* Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)\*;
* Для размещения объектов дошкольного, начального, среднего общего и дополнительного образования;
* Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений, аптек и иных объектов здравоохранения \*;
* Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта;
* Для размещения жилищно-эксплуатационных служб\*;
* Для размещения объектов розничной торговли\*;
* Для размещения объектов общественного питания\*;
* Для размещения объектов социального обеспечения\*;
* Для размещения административных и офисных объектов\*;
* Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей;
* Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)\*;
* Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств и т.д.)\*;
* Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

2. Статью 11.7. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий изложить в следующей редакции:

Кодовое обозначение зоны – Сх1.

11.7.1. Цель выделения зоны - сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур.

11.7.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* Для объектов растениеводства;
* Для ведения личного подсобного хозяйства;
* Для размещения питомников и оранжерей садово-паркового хозяйства;
* Для размещения садово-огородных участков, дач и дачных участков, бань;
* Для размещения полей, пастбищ, лугов;
* Для размещения подсобных хозяйств, лесозащитных полос;
* Для размещения пляжей и зон отдыха;
* Для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Итоги публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний и после устранения замечаний Главе Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области и направлении его в Собрание депутатов Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области обнародовать на информационных стендах и разместить на сайте Среднеапоченского сельсовета Горшеченского района Курской области.

Председатель публичных слушаний: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.Н.Сверчкова Секретарь публичных слушаний: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ В.И.Кубарев