

Протокол
проведения публичных слушаний по вопросу
«О проекте Правил землепользования и застройки
городского округа город Фролово».

Дата проведения: 19 сентября 2014 года.

Время проведения: 11.00 -11.30

Место проведения: малый зал Городского дома культуры, ул. Революционная, 13а.

Присутствовали: всего 30 человек;

Ведущий публичных слушаний:

- Мищенко Владимир Юрьевич- и.о. управляющего делами Администрации городского округа город Фролово.

Состав участников:

- жители городского округа;

- начальники отделов администрации городского округа г. Фролово;

Вступительное слово Мищенко Владимира Юрьевича:

Уважаемые участники публичных слушаний!

Руководствуясь Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа г.Фролово, сегодня проводятся публичные слушания, которые направлены на реализацию прав жителей городского округа город Фролово на осуществление местного самоуправления.

Сегодня, согласно порядку подготовки, организации и проведения публичных слушаний в городском округе г.Фролово, принятому Фроловской городской Думой 31 мая 2006 года №9/90 (с учетом изменений, принятых решением думы №41/635 от 29 апреля 2009г.), на публичные слушания выносятся вопрос о проекте Правил землепользования и застройки городского округа город Фролово

Публичные слушания назначены Постановлением Главы городского округа г. Фролово от 02.09.2014 № 1376 «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки городского округа город Фролово».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в номере газеты «Вперед» от 17.09.2014 года № 112 .

Постановление опубликовано в номере газеты «Вперед» от 10.09.2014 года № 109 .

На публичные слушания приглашены: жители городского округа, представители ТОСов, общественных организаций городского округа г. Фролово депутаты Фроловской

городской Думы, начальники отделов Администрации городского округа, директора муниципальных предприятий городского округа г.Фролово.

В процессе подготовки к публичным слушаниям обеспечивалось ознакомление заинтересованных лиц с материалами, выносимыми на публичные слушания.

Население было оповещено о проведении публичных слушаний через газету «Вперед».

Мищенко В.Ю. предоставляет слово докладчику.

СЛУШАЛИ:

Слово для доклада по проекту решения о проекте Правил землепользования и застройки городского округа город Фролово предоставляется начальнику отдела по управлению имуществом, землепользованию, архитектуре и градостроительству- Ярцевой Людмиле Викторовне

Доклад Ярцевой Л.В.:

«Проект Правил землепользования и застройки городского округа город Фролово Волгоградской области разработан в 2014 гг. Закрытым Акционерным Обществом «ИНСТИТУТ ВОЛГОГРАДГРАЖДАНПРОЕКТ» в соответствии с Муниципальным контрактом с администрацией городского округа город Фролово.

Правила землепользования и застройки городского округа город Фролово Волгоградской области - 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, Волгоградской области, Уставом городского округа город Фролово.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в городском округе город Фролово.

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 городского округа город Фролово, с отображением границ территорий с особыми условиями использования.

- Градостроительных регламентов.

Территория в границах городского округа 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 городского округа город Фролово выделено 9 видов 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-2: Зона застройки многоквартирными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

№	Наименование вида использования
Основные виды разрешенного использования	
1.	Для размещения многоквартирного блокированного жилого дома (многоквартирных блокированных жилых домов)
2.	Для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома (малоэтажных многоквартирных жилых домов)
3.	Для размещения объектов местного самоуправления и коммерческих
4.	Для размещения объектов торговли <*>
5.	Для размещения объектов общественного питания <*>
6.	Для размещения объектов бытового обслуживания <*>
7.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений*
8.	Для размещения объектов страхования <*>
9.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения <*>
10.	Для размещения садов, скверов, бульваров
Условно разрешенные виды использования	
1.	Для размещения объектов социального обеспечения <*>
2.	Для размещения религиозных объектов <*>
3.	Для размещения административно-управленческих и общественных объектов <*>
4.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и других подобных объектов) <*>
	Для размещения объектов связи и коммуникаций

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.

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 - 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 соответствует 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 городскому округу город Фролово Правила:

1. позволяют получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах городского округа и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность г.Фролово 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».

Мищенко В.Ю. Итоговый документ принимается большинством голосов от числа участников публичных слушаний.

Прошу голосовать.

Кто за то, чтобы утвердить?

Кто за?

Кто против?

Воздержались?

Результаты голосования:

«За» – 30 человек.

«Против» – 0 человек.

«Воздержались» – 0 человек.

Мищенко В.Ю.: - Для сведения всех присутствующих. Вы имеете возможность внести в оргкомитет в письменной форме дополнительные предложения в течение последующих 5 дней.

Повестка дня исчерпана. Публичные слушания объявляются закрытыми.

И.о. управляющего делами Администрации городского

округа город Фролово

Секретарь

Специалист I категории орг. отдела



В.Ю.Мищенко

Н.В.Тирский