

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по рассмотрению проекта Генерального плана и проекта
Правил землепользования и застройки муниципального образования Усть-
Кадинское сельское поселение Куйтунского муниципального района Иркутской
области

Место и время проведения публичных слушаний:

- деревня Новая Када: 10 сентября 2013 года в 12.00 часов в здании дома досуга д.Новая Када (Иркутская область Куйтунский район д.Новая Када ул.Мира, 56);

Способ информирования общественности:

С материалами проекта Генерального плана все желающие могли ознакомиться в зале заседаний администрации Усть-Кадинского сельского поселения по адресу: Иркутская область Куйтунский район с.Усть-Када ул.Лесная, 1-2

Председатель слушаний: Мишин В.П. – глава Усть-Кадинского сельского поселения.

Секретарь слушаний: Логинова И.М. – ведущий специалист администрации Усть-Кадинского сельского поселения.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 11 человек:

деревня Новая Када 11 человек
- глава администрации Усть-Кадинского сельского поселения В.П. Мишин;

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Генерального плана и проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Усть-Кадинское сельское поселение Куйтунского муниципального района Иркутской области, разработанного ООО «Градостроительство».

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 Усть-Кадинское сельское поселение Куйтунского муниципального района Иркутской области, Постановлением главы Усть-Кадинского сельского поселения №67/а от 10.07.2013г. «Об организации публичных слушаний на территории Усть-Кадинского сельского поселения».

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта генерального плана и проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Усть-Кадинское сельское поселение Куйтунского муниципального района Иркутской области.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Главы администрации Усть-Кадинского сельского поселения Мишин В.П.;

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

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

Генеральный план Усть-Кадинского сельского поселения разработан в 2012г. Обществом с ограниченной ответственностью «Градостроительство».

Проект Правил землепользования и застройки Усть-Кадинского сельского поселения разработан в 2012г. Обществом с ограниченной ответственностью «Градостроительство».

Глава администрации Усть-Кадинского сельского поселения Мишин В.П. ознакомил участников публичных слушаний с:

- проектом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане Усть-Кадинского сельского поселения и включающих в себя цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения;
- проектами карт (схем), на которых отображена информация, предусмотренная частью 6 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В ходе слушаний участникам слушаний было разъяснено, что генеральный план поселения – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселения. Генеральный план является основным градостроительным документом, определяющим в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территорий поселений, городских округов, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Целью разработки генерального плана Усть-Кадинского сельского поселения является создание действенного инструмента управления развитием территории в соответствии с федеральным законодательством и законодательством субъекта Российской Федерации.

Проектные решения генерального плана являются основой для комплексного решения вопросов организации планировочной структуры; территориального, инфраструктурного и социально-экономического развития поселения; разработки правил землепользования и застройки, установления правового режима использования территорий; определения зон инвестиционного развития.

Основные задачи генерального плана:

- выявление проблем градостроительного развития территории поселения;
- разработка разделов генерального плана (не разрабатываемых ранее): схема планировочной организации территории, схема генерального плана в границах муниципального образования, программа мероприятий по реализации генерального плана, программа инвестиционного освоения территории;

Генеральный план сельского поселения разработан с применением компьютерной геоинформационной системы (ГИС) - программный пакет ArcGIS 9.3. и цифровых космических изображений.

При разработке генерального плана учитывались:

- особенности поселения, в том числе численность населения, отраслевая специализация его производственного комплекса;
- значение поселения в системе расселения и административно-территориальном устройстве субъекта Российской Федерации, страны в целом;
- особенности типов жилой застройки;

состояние инженерной и транспортной инфраструктур, направления их модернизации;

природно-ресурсный потенциал;

природно-климатические, национальные и иные особенности.

Основная часть проекта генерального плана включает в себя графические материалы в виде карт (схем) планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения и текстовые материалы в форме положений о территориальном планировании.

На картах (схемах) отображаются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, в том числе:

объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах поселения;

автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов, входящих в состав поселения;

иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления полномочий органов местного самоуправления поселения.

На картах (схемах), содержащихся в генеральных планах, отображаются:

границы поселения;

границы населенных пунктов, входящих в состав поселения;

границы земель сельскохозяйственного назначения, границы земель для обеспечения космической деятельности, границы земель обороны и безопасности, границы земель иного специального назначения, границы земель лесного фонда, границы ~~земель лесного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий~~

федерального и регионального значения;

существующие и планируемые границы земель промышленности, энергетики, транспорта, связи;

границы функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

границы территорий объектов культурного наследия;

границы зон с особыми условиями использования территорий;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального и регионального;

границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;

границы зон инженерной и транспортной инфраструктур.

Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды; охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

Проект генерального плана состоит из текстового и графического материалов и электронной версии.

К основным мероприятиям по территориальному планированию Усть-Кадинского сельского поселения относятся:

осуществление комплексного градостроительного (территориально-функционального) зонирования территории сельского поселения с целесообразным перераспределением земель по категориям и совершенствованием земельной структуры сельских населенных пунктов по видам и составу территориальных зон;

комплексное развитие системы объектов социального обслуживания населения во всех территориально-функциональных зонах с учетом радиусов обслуживания и нормативной потребности;

развитие транспортной инфраструктуры на территории сельского поселения;
создание комплексных общественно-деловых и производственно-коммунальных зон;

развитие и реконструкция объектов и сетей инженерно-технической инфраструктуры, комплексное решение вопросов газоснабжения сельских населенных пунктов;

учет основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и требований пожарной безопасности при территориальном планировании сельского поселения.

С учетом вышеназванных положений и анализа сложившейся ситуации в поселении предлагается рассматривать развитие населенных пунктов для жилищного, в основном малоэтажного, пригородного строительства.

Основные предпосылки для развития поселения в данных направлениях являются:

наличие желающих вести новое строительство жилых домов, как среди местного населения, так и городских жителей.

Проектные решения генерального плана на расчетный срок являются основанием для разработки документации по планировке территории Усть-Кадинского сельского поселения, а также территориальных и отраслевых схем размещения отдельных видов строительства, развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, охраны окружающей среды, и учитываются при разработке Правил землепользования и застройки Усть-Кадинского сельского поселения.

Генплан действует на территории Усть-Кадинского сельского поселения в пределах границ поселения. *

Положения генплана обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Генплан применяется наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Глава Усть-Кадинского сельского поселения Мишин В.П. 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, Иркутской области, Уставом сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Усть-Кадинском сельском поселении.

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 Усть-Кадинского сельского поселения 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.

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 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 застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными (4-5 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные жилые дома 4-5 этажей;

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади).
Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (150-500 кв.м общ. площади).

Библиотеки, клубы, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая почные заведения).

Школы, детские дошкольные учреждения.

Сады, скверы, бульвары.

Лесопарки (лесные массивы).

Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны и другие аналогичные объекты.

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

Пункты первой медицинской помощи.

Молочные кухни, аптеки.

Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.

Опорные пункты охраны общественного порядка.

Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.

АТС, районные узлы связи.

Объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования

Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа.

Здания для организации культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты).

Стоянки индивидуального легкового автотранспорта.

Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

Гостевые стоянки, гаражи-стоянки по расчету для обслуживания жителей многоэтажной застройки.

Площадки для выгула собак.

Отдельно стоящие гаражи для инвалидов.

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 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,
- согласованном проектах, 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 высказали следующие предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана и проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний :

Минина Надежда Алексеевна указала, что на картах не выделены мосты, которые проходит через реку Ока и реку Кадинка. Нужно внести изменения.

Председатель:

Учитывая выступления участников публичных слушаний решено, что предложенный проект Генерального плана Усть-Кадинского сельского поселения Куйгунского муниципального района Иркутской области, соответствуют действующему законодательству Российской Федерации, существенных замечаний не имеется.

На основании вышесказанного:

1. Публичные слушания по проекту Генерального плана Усть-Кадинского сельского поселения Куйгунского муниципального района Иркутской области считать состоявшимися.

2. Одобрить проект Генерального плана Усть-Кадинского сельского поселения Куйгунского муниципального района Иркутской области с внесением изменений на карты (нанесение мостов через реки).

3. Направить проект Генерального плана Усть-Кадинского сельского поселения Куйгунского муниципального района Иркутской области главе Усть-Кадинского сельского поселения для принятия решения.

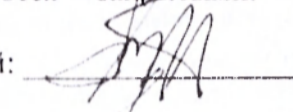
4. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Усть-Кадинского сельского поселения Куйтунского муниципального района Иркутской области считать состоявшимися.

5. По результатам публичных слушаний Главе Усть-Кадинского сельского поселения было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки Усть-Кадинского сельского поселения и направлении его в Думу Усть-Кадинского сельского поселения.

6. Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Генерального плана Усть-Кадинского сельского поселения опубликовать в официальном приложении к газете «Огний край» и разместить на сайте Усть-Кадинского сельского поселения.

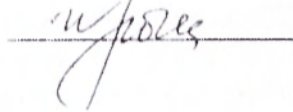
Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за участие.

Председатель публичных слушаний:



В.П.Мишин

Секретарь публичных слушаний:



И.М. Логинова