Заключение о результатах публичных слушаний   
в сельском поселении Верхняя Орлянка муниципального района Сергиевский Самарской области по вопросу о проекте Правил землепользования и застройки сельского поселения Верхняя Орлянка  
 муниципального района Сергиевский Самарской области

18 декабря 2013 года

1. Дата проведения публичных слушаний – с 18 октября 2013 года по 18 декабря 2013 года.

2. Место проведения публичных слушаний: 446523, Самарская обл., Сергиевский район, с. Верхняя Орлянка, ул. Почтовая д.2 А.

3. Основание проведения публичных слушаний – постановление Главы сельского поселения Верхняя Орлянка муниципального района Сергиевский Самарской области от 16 октября 2013 года №43 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Верхняя Орлянка муниципального района Сергиевский Самарской области», опубликованное в газете «Сергиевская трибуна» от 18 октября 2013 года № 84 (750).

4. Вопрос, вынесенный на публичные слушания – проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Верхняя Орлянка муниципального района Сергиевский Самарской области (далее также – проект Правил землепользования и застройки).

5. Мероприятия по информированию жителей сельского поселения Верхняя Орлянка муниципального района Сергиевский Самарской области по проекту Правил землепользования и застройки проведены:

в селе Верхняя Орлянка – 30 октября 2013 года в 18:00, по адресу: ул. Почтовая, д. 2А(приняли участие 10 человек);

в поселке Калиновый Ключ – 30 октября 2013 года в 19:00, по адресу: ул. Нефтяников, д. 25(приняли участие 5 человек);

в поселке Алимовка – 31 октября 2013 года в 18:00, по адресу: ул. Школьная, д. 12 А (приняли участие 3 человека);

в деревне Средняя Орлянка – 31 октября 2013 года в 19:00, по адресу: около дома Чураева К.К(приняли участие 3 человека).

6. Количество мнений, замечаний и предложений по проекту Правил землепользования и застройки, внесённых в протокол публичных слушаний (с учетом направленных в письменном виде) - 11 человек.

7. Обобщенные сведения, полученные при учете мнений, выраженных жителями сельского поселения Верхняя Орлянка муниципального района Сергиевский Самарской области и иными заинтересованными лицами, по проекту Правил землепользования и застройки:

7.1. Мнения о целесообразности принятия проекта Правил землепользования и застройки в редакции, вынесенной на публичные слушания, и другие мнения, содержащие положительную оценку по вопросу публичных слушаний, высказали 4 человека.

7.2. Мнения, содержащие отрицательную оценку по вопросу публичных слушаний, не высказаны.

7.3. Замечания и предложения по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Верхняя Орлянка, подлежащие учету:

1) Предлагаю внести следующие изменения в текст проекта Правил:

а) ч.1 статьи 3 изложить в следующей редакции: «Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – Комиссия)является постоянно действующим консультативным органом при Главе поселения, созданным в целях организации подготовки проекта Правил, проектов изменений и дополнений в Правила и решения иных вопросов в области градостроительной деятельности в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и правилами землепользования и застройки поселения.»;

б) в ч.10, ч.11, ч.12, ч. 13 ст.8 слова «назначении» заменить «проведении»;

в) ч. 11 ст.8 дополнить подпунктом 4 следующего содержания: «4) испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров нарушает требования технических регламентов.»;

г) ч.1 ст.10 после слов «путем издания» дополнить словом «постановления»;

в) в ч.4 статьи 14 слова «в течении двадцати пяти дней» заменить словами «в течении тридцати дней»;

д) внести следующие изменения в статью 16:

- часть 1 изложить в следующей редакции: «1. Правила, решения о внесении изменений в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом поселения для официального опубликования муниципальных нормативных правовых актов, и вступают в силу на следующий день после их официального опубликования (обнародования).»;

- исключить часть 10;

- дополнить частью 10 следующего содержания:

«10. Градостроительные регламенты территориальных зон инженерной и транспортной инфраструктур, зон специального назначения, производственных зон применяются к территориям, расположенным на карте градостроительного зонирования поселения за границами населенных пунктов:

1) отнесенным к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям для обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения – со дня вступления в силу настоящих Правил;

2) отнесенным к землям сельскохозяйственного назначения – со дня осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в связи с их переводом в категорию земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 декабря 2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую».

2) Предлагаю внести следующие изменения в статью 18 проекта Правил:

- наименование статьи изложить в следующей редакции «Перечень территориальных зон и подзон»;

изменения в статью 19 проекта Правил:

* дополнить деятельность, соответствующую основному виду разрешенного использования «размещение объектов здравоохранения» после слов «фельдшерско-акушерские пункты» словами « и (или) офисы врачей общей практики»;
* дополнить основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1 видом использования земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| Ведение личного подсобного хозяйства | Производство и переработка сельскохозяйственной продукции, возведение жилого дома |

- исключить из основных и включить в условные виды разрешенного использования следующие виды разрешенного использования: «Размещение объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования»; «Размещение объектов здравоохранения»; «Размещение объектов оказания услуг связи»; «Размещение объектов общественного питания»; «Размещение объектов розничной торговли»; «Размещение аптечных организаций»; «Размещение объектов охраны порядка»; «Размещение объектов гражданской обороны»;

- дополнить условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1 видом использования «Размещение общежитий»:

|  |  |
| --- | --- |
| Размещение общежитий | Строительство, реконструкция и эксплуатация общежитий |

3) Полагаю необходимым:

- при отображении границ населенных пунктов и границ территориальных зон обеспечить учет данных о границах существующих земельных участков, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости;

- обеспечить соответствие условных обозначений, используемых на картах проекта Правил условным обозначениям, предусмотренным Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, утвержденными приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.01.2012 № 19;

- обеспечить соответствие друг другу информации, отображенной в тексте проекта Правил, и информации, отображенной на картографических материалах проекта Правил;

- учесть в проекте Правил границы населенных пунктов и функциональное зонирование, отображенные в проекте генерального плана поселения с учетом замечаний, поступивших по результатам публичных слушаний по проекту генерального плана;

4) Считаю необходимым в статье 24 проекта Правил дополнить условно разрешенные виды использования зоны Сх1 следующими видами использования:

|  |  |
| --- | --- |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства | |
| Вид разрешенного использования | Деятельность, соответствующая  виду разрешенного использования |
| Размещение зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции | Строительство, реконструкция и эксплуатация ферм, теплиц, грибных ферм, хранилищ зерна, фруктов, овощей, элеваторов, комбикормовых заводов, складов, машинно-технических станций и дворов, цехов первичной переработки сельскохозяйственной продукции, других зданий, строений и сооружений для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции |
| Размещение объектов рыбного хозяйства | Строительство, реконструкция и эксплуатация прудов и водохранилищ для разведения объектов аквакультуры |
| Размещение объектов по оказанию ветеринарных услуг | Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов по оказанию ветеринарных услуг |
| Размещение зеленых насаждений специального назначения | Размещение древесно-кустарниковой растительности, предназначенной для защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений: санитарно-защитное озеленение, лесополосы специального назначения, озеленение в охранных зонах |
| Размещение административных и бытовых зданий и помещений предприятий | Строительство, реконструкция и эксплуатация административных и бытовых зданий и помещений предприятий, в том числе:  - офисов, контор;  - нежилых помещений для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;  - помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);  - помещений для бытового обслуживания персонала предприятий |
| Размещение объектов пожарной безопасности | Размещение средств пожаротушения, гидрантов, резервуаров, противопожарных водоёмов и иных объектов, необходимых в соответствии с противопожарными требованиями |
| Размещение подъездных путей | Строительство, реконструкция и эксплуатация подъездных путей к предприятиям, складским помещениям и иным объектам |
| Размещение сооружений хозяйственно-питьевого и технического водоснабжения | Строительство, реконструкция и эксплуатация сооружений хозяйственно-питьевого и технического водоснабжения, в том числе артезианских скважин, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды |
| Размещение очистных сооружений | Строительство, реконструкция и эксплуатация очистных сооружений, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения |
| Размещение гаражей | Строительство, реконструкция и эксплуатация гаражей: зданий и сооружений, предназначенных для длительного хранения, технического обслуживания автомобилей (отдельно стоящих, встроенных, подземных, многоэтажных) |

5) Считаю необходимым изложить статью 26 проекта Правил в следующей редакции:

Статья 26. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах и общественно-деловой зоне

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение предельных параметров в зонах,  подзонах: |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | Ж1 | Ж2 | О1 | О2 |
| 1. | Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м | 12 | 15 | 22,5 | 22,5 |
| 2. | Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков, м | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Минимальная площадь земельного участка для индивидуальной жилой застройки, кв.м | 600 | 1200 | — | — |
| 4. | Минимальный размер земельного участка для малоэтажной застройки блокированного типа, кв.м на каждый блок | 200 | 200 | — | — |
| 5. | Минимальный размер земельного участка для малоэтажной застройки секционного типа, кв.м на каждую секцию | — | 200 | — | — |
| 6. | Минимальный размер земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, кв.м. | 1500 | — | — | — |
| 7. | Максимальный размер земельного участка для индивидуальной жилой застройки, кв. м | 3000 | 3000 | — | — |
| 8. | Максимальный размер земельного участка застройки блокированного типа, кв.м на блок | 1500 | 500 | — | — |
| 9. | Минимальное расстояние от границ земельного участка до линии застройки жилых и общественных зданий, м  До линии застройки хозяйственных построек, кв.м | 3  1 | 3  1 | 5  - | 5  - |
| 10. | Минимальный отступ (бытовой разрыв) между жилыми домами, м | 6 | — | — | — |
| 11. | Максимальное количество блоков в индивидуальной блокированной жилой застройке, шт. | 2 | — | — | — |
| 12. | Максимальная площадь встроенных и пристроенных помещений нежилого назначения в жилых зданиях (за исключением объектов образования и здравоохранения), кв.м | 100 | — | — | — |
| 13. | Максимальная площадь отдельно стоящих зданий, строений нежилого назначения (за исключением объектов образования, здравоохранения и объектов физической культуры и спорта, хранения и стоянки транспортных средств), кв.м | 150 | 1500 | 1000 | 1000 |
| 14. | Максимальная площадь отдельно стоящих зданий объектов физической культуры и спорта, кв.м | 1000 | — | — | — |
| 15. | Максимальная площадь отдельно стоящих зданий, строений, сооружений объектов хранения и стоянки транспортных средств | 350 | 2000 | 2000 | 2000 |

Примечания:

- при реконструкции объекта капитального строительства застройщик получает письменное согласие на проведение реконструкции от всех правообладателей объекта капитального строительства;

- допускается уменьшение минимальных отступов от зданий строений и хозяйственных построек до границ соседних земельных участков по взаимному согласию собственников земельных участков;

- допускается блокировка жилых домов, а так же хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию владельцев земельных участков.»;

6) Статью 29 изложить в следующей редакции:

Статья 29. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах рекреационного назначения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование параметра | Значение предельных параметров в зонах, подзонах: |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | Р1 | Р2 | Р3 |
| 1. | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 15 | — | 15 |
| 2. | Минимальная площадь земельного участка, кв.м | 5000 | — | 5000 |
| 3. | Максимальная площадь объектов физкультуры и спорта открытого типа, кв.м | 3000 | - | 10000 |
| 4. | Максимальный процент застройки, без учета площади твердых покрытий, в границах земельного участка, % | 10 | 1 | 15 |

7) Предлагаю учесть следующие замечания к карте градостроительного зонирования:

- уточнить границы населенного пункта Алимовка и границ территориальных зон с учетом данных о границах существующих земельных участков, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости под автомобильную дорогу «Урал»-Воротнее-Красные Дубки по западной границе поселка;

* уточнить границы поселка Средняя Орлянка и границ территориальных зон с учетом данных о границах существующих земельных участков, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости на кадастровый участок 63:31:1503001:29 (земли сельскохозяйственного назначения);
* Границы поселка Калиновый Ключ вдоль южной границы охранной зоны нефтепровода провести по фактическим границам существующего предприятия;
* удалить из условных обозначений зону П1-5.
* Отобразить недостающую маркировку зон за границами населенных пунктов.

8. По результатам рассмотрения мнений, замечаний и предложений участников публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки рекомендуется принять указанный проект в редакции, вынесенной на публичные слушания, с учетом изменений, указанных в пункте 7.3 заключения.

Глава сельского поселения Верхняя Орлянка

муниципального района Сергиевский Р.Р.Исмагилов