

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
Краснокутского сельского поселения
Спасского муниципального района
Приморского края**

Р Е Ш Е Н И Е

05.11.2013 г.

с. Вишнёвка

№ 174

Об утверждении Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края, с учетом протоколов публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края, муниципальный комитет Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края

Р Е Ш И Л :

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня опубликования (обнародования) и подлежит размещению на официальном сайте администрации Спасского муниципального района Приморского края в сети Интернет.

Глава Краснокутского
сельского поселения

Н.Н. Золотарёв

**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОМИТЕТ
Краснокутского сельского поселения
Спасского муниципального района
Приморского края**

Р Е Ш Е Н И Е

17.07.2013 г.

с. Вишнёвка

№ 158

О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и с целью обсуждения и выявления мнения жителей по проекту правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края муниципальный комитет Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края

Р Е Ш И Л :

1. Назначить публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края и провести их по графику в следующих населенных пунктах:

19.08.2013 г. – с. Евсеевка в 16.00 часов у здания магазина;

19.08.2013 г. – с. Вишнёвка в 18.00 часов у здания администрации сельского поселения;

20.08.2013 г. – с. Красный Кут в 10.00 часов у ФАПа.

2. Разместить проект правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края на официальном информационном портале администрации Спасского муниципального района Приморского края.

3. Определить органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний – администрацию Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края.

4. Создать комиссию по проведению публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения

Спасского муниципального района Приморского края (далее – комиссия) и утвердить ее состав (Приложение № 1).

5. Комиссии:

5.1. Обеспечить выступления представителей администраций сельских поселений и разработчиков проекта правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края на публичных слушаниях;

5.2. Обеспечить регистрацию участников публичных слушаний;

5.3. Организовать прием предложений и замечаний, поступивших в ходе публичных слушаний, касающихся проекта правил землепользования и застройки сельского поселения, для включения их в протокол публичных слушаний;

5.4. Оформить и предоставить главе администрации Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края протоколы публичных слушаний;

5.5. Подготовить заключение о результатах публичных слушаний для опубликования в установленных СМИ и официальных информационных сайтах;

5.6. Обеспечить опубликование в газете «Спасск», газете «Горизонт», размещение на официальном информационном портале администрации Спасского муниципального района Приморского края в порядке, установленном ст. 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Комиссии организовать демонстрацию материалов проекта правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края в каждом населённом пункте;

7. Прием замечаний и предложений от граждан по проекту правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края осуществляется в администрации Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края (по адресу: Спасский район, с. Вишнёвка, иер. Школьный, 2) до 16.08.2013 г. включительно (тел. 7-73-24).

8. Участники публичных слушаний вправе не позднее 16.08.2013 года представить свои письменные предложения и замечания, касающиеся проекта правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края в администрацию Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края.

9. Довести до сведения начальника межмуниципального отдела МВД России «Спасский» В.В. Трущенко график проведения публичных слушаний с целью обеспечения соблюдения общественного порядка во время проведения слушаний.

10. Рекомендовать главному врачу В.А. Сухих обеспечить на время проведения публичных слушаний согласно утвержденному графику присутствие медицинского работника.

11. Настоящее решение опубликовать в газете «Спасск», газете «Горизонт», разместить на официальном информационном портале администрации Спасского муниципального района Приморского края.

12. Контроль за исполнением данного решения оставляю за собой

Председатель муниципального комитета
Краснокутского сельского поселения

Н.Н. Золотарёв

Приложение № 1
к решению муниципального комитета
Краснокутского сельского поселения
Спасского муниципального района
Приморского края
от 17 июля 2013 г. № 158

СОСТАВ

**комиссии по организации и проведению публичных слушаний по проекту
правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения
Спасского муниципального района Приморского края**

- Золотарёв Николай Николаевич - глава Краснокутского сельского Спасского муниципального района Приморского края, председатель комиссии;
- Сахарук Светлана Алексеевна - главный специалист администрации Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края, заместитель председателя комиссии;
- Конивец Эмма Викторовна - специалист администрации Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края, секретарь комиссии;

ЧЛЕНЫ КОМИССИИ:

- Тищенко Надежда Михайловна - депутат муниципального комитета Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края (по согласованию);
- Антипова Зоя Александровна - депутат муниципального комитета Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края (по согласованию);
- Лушин Олег Юрьевич - начальник отдела градостроительства администрации Спасского муниципального района Приморского края (по согласованию).

**АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОКУТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СПАССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края

Место и время проведения публичных слушаний:

село Евсеевка: 19 августа 2013 года в 16.00 часов у здания магазина;
село Вишневка: 19 августа 2013 года в 18.00 часов у здания администрации сельского поселения;
село Красный Кут: 20 августа 2013 года в 10.00 часов у ФАПа.

Способ информирования общественности:

Материалы проекта Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения и информационные объявления о проведении публичных слушаний были опубликованы в газете «Горизонт» № 10 (123) от 18.07.2013 г. и размещены на сайте администрации Спасского муниципального района.

С материалами проекта Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения все желающие могли ознакомиться в администрации Краснокутского сельского поселения по адресу: Приморский край, Спасский район, с. Вишневка, пер. Школьный, 2.

Участники публичных слушаний:

Председатель комиссии:

Золотарёв Николай Николаевич – глава Краснокутского сельского поселения;

Заместитель председателя комиссии:

Сахарук Светлана Алексеевна – главный специалист администрации Краснокутского сельского поселения;

Секретарь комиссии:

Конивец Эмма Викторовна – специалист администрации Краснокутского сельского поселения;

Члены комиссии:

Депутат Краснокутского сельского поселения – Тищенко Надежда Михайловна;
Депутат Краснокутского сельского поселения – Антипова Зоя Александровна;
Лушин Олег Юрьевич – начальник отдела градостроительства администрации Спасского муниципального района (по согласованию).

В публичных слушаниях приняли участие жители населённых пунктов Краснокутского сельского поселения (с. Евсеевка, с. Вишневка, с. Красный Кут).

Предмет слушаний:

Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения, разработанного ОАО «Приморгражданпроект» г. Владивостока.

Основание для проведения публичных слушаний:

Решение муниципального комитета Краснокутского сельского поселения от 17.07.2013 г. № 158 «О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края».

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки Дубовского сельского поселения.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступление главы Краснокутского сельского поселения Н.Н. Золотарёва;
2. Предложения граждан.

Слушали:

1. Золотарёва И.Н. – ознакомил собравшихся с проектом правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения. 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 Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими федеральными законами, законами Приморского края, Уставом Краснокутского сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в Краснокутском 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 Краснокутского сельского поселения с отображением границ территорий с особыми условиями использования.

- Градостроительных регламентов.

Территория сельского 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-2: Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными жилыми домами (1-3 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные жилые дома 2-3 этажа.

- Блокированные жилые дома 2-3 этажа.

- Жилые дома блокированного типа 1-3 этажа с придомовыми участками.

- Жилые здания специального назначения (дома квартирного типа для престарелых и семей с инвалидами).

- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости.

- Детские дошкольные учреждения, средние общеобразовательные учреждения (школы) встроенно-пристроенные до 140 мест.

- Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения) районного значения.

- Сады, скверы, бульвары.

- Физкультурно-оздоровительные комплексы, спортивные комплексы и залы, бассейны, спортивные площадки и иные спортивные объекты районного значения.

- Открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты.

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

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

- Молочные кухни, аптеки.

- Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения.

- Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.

- Ветеринарные поликлиники и станции без содержания животных.

- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей.

- Органы местного самоуправления, общественного самоуправления.

- Опорные пункты охраны общественного порядка.

- Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.

- АТС, районные узлы связи.

- Объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций.

- Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блочно-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;

б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов, камер и т.д.);

в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;

г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;

д) канализационные насосные станции;

е) наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);

ж) газораспределительные пункты;

з) иные объекты.

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 4-7 этажей по проекту планировки в качестве архитектурного акцента.

- Гостиницы.

- Общежития.

- Школы-интернаты.

- Детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой.

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

- Музеи, выставочные залы.

- Специализированные медицинские центры.

- Автостоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 100 машиномест.

- ЭП, РС, РП, ВНС, КНС, ЦТП, ТП, ГРУ площадью застройки более 100 кв.м, предназначенные для обслуживания линейных объектов, на отдельном земельном участке.

- Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (до 500 кв.м общей площади).

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Площадки: детские, спортивные, хозяйственные. для отдыха.

- Площадки для выгула собак.

- Элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей).

- Объекты коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

а) распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блочно-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;

б) наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов, камер и т.д.);

в) повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;

г) очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;

д) канализационные насосные станции;

е) наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);

ж) газораспределительные пункты;

з) иные объекты.

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.

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,
- 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.

2. Участники публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний не выразили.

Итоги публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний главе Краснокутского сельского поселения было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения и направлении его в Думу Спасского муниципального района.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения опубликовать в газете «Горизонт» и разместить на официальном сайте администрации Спасского муниципального района.

Председатель публичных слушаний: _____

Н.Н. Золотарёв

Секретарь публичных слушаний: _____

Э.В. Кошинец

АДМИНИСТРАЦИЯ
КРАСНОКУТСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
СПАССКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по проекту Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения проведены в соответствии с решением муниципального комитета Краснокутского сельского поселения от 17.07.2013 г. № 158 «О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края».

Общие сведения о проекте, представленном на публичные слушания:

- территория разработки: Краснокутское сельское поселение Спасского муниципального района Приморского края;
- заказчик: администрация Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края;
- организация-разработчик: Открытое Акционерное Общество «Приморгражданпроект»;
- экспозиция демонстрационных материалов проекта Правил землепользования и застройки была размещена в администрации Краснокутского сельского поселения по адресу: Приморский край, Спасский район, с. Вишневка, пер. Школьный, 2, и на сайте администрации Спасского муниципального района.

Публичные слушания назначены решением муниципального комитета Краснокутского сельского поселения от 17.07.2013 г. № 158 «О проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края».

Извещение о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Горизонт» № 10 (123) от 18.07.2013 г.

Публичные слушания проводились 19 и 20 августа 2013 г.

В публичных слушаниях приняли участие:

- глава Краснокутского сельского поселения Золотарёв Николай Николаевич;
- депутаты муниципального комитета Краснокутского сельского поселения;
- специалисты администрации Краснокутского сельского поселения;
- Лушин Олег Юрьевич – начальник отдела градостроительства администрации Спасского муниципального района;
- жители населённых пунктов Краснокутского сельского поселения (с. Евсеевка, с. Вишневка, с. Красный Кут).

Участники публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта правил землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний не выразили.

На основании вышесказанного:

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки считать состоявшимися.

2. Одобрить проект Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края.

3. Направить проект Правил землепользования и застройки Краснокутского сельского поселения Спасского муниципального района Приморского края главе Краснокутского сельского поселения для принятия решения.

4. Опубликовать настоящее заключение в газете «Горизонт».

Председатель слушаний

Секретарь слушаний



Н.Н. Золотарёв

Э.В. Конивец