

Администрация Михайловского сельского поселения
Красносулинского района Ростовской области

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в правила
землепользования и застройки Михайловского сельского поселения

13.07.2016г.

х. Михайловка
ул. Ленина, д. 20
17-00 часов

В публичных слушаниях принимали участие:

Глава Михайловского сельского поселения – С.М. Дубравина;
Начальник сектор экономики и финансов – Л.В. Левшина
Специалист по земельным и имущественным вопросам – Л.Ф.Олифиренко
Специалист по правовой, кадровой, архивной работе – С.Н. Писаренко
Разработчик ПЗЗ - Главный архитектор ООО «ПКБ «АрхиГрад» – С.П. Ревин;
Председатель комиссии – С.М. Дубравина
Секретарь комиссии – Л.Ф.Олифиренко

Публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения (далее Правила) проводятся в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, с постановлением Администрации Михайловского сельского поселения от 23.06.2016г. № 96 «О принятии решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Красносулинского района». Публичные слушания назначены Решением Собрания депутатов Михайловского сельского поселения от 28.06.2016 №111 «О назначении публичных слушаний по корректировке правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения».

Цель проведения публичных слушаний – довести до населения и заинтересованных лиц информацию по проекту внесения изменений в Правила, рассмотреть и обсудить предложения по проекту внесения изменений.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения.
2. Вопросы и предложения по проекту Правил.

Доклад сделал представитель разработчика проекта внесения изменений в Правила – главный архитектор ООО «ПКБ «АрхиГрад» Ревин С.П.

С целью рационального и экономически обоснованного использования земель в Михайловском сельском поселении, реализации инвестиционного потенциала, приведения функционального зонирования и видов разрешенного использования фактическому пользованию ранее учтенных земельных участков, развития новых территорий производственного назначения, в том числе приведения градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством РФ, выносятся на рассмотрение проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения. По проекту предложено следующее:

По заявлению Плетнева В.А. предлагается внести поправки в графическую часть ПЗЗ, применительно к земельному участку с кадастровым номером 61:51:0020201:3995 из категории земель – «земли населенных пунктов», местоположение: 100 м на север от дома

2-а по ул.Юбилейная, х.Михайловка, Михайловское сельское поселение, Красносулинский район, Ростовская область. Указанный земельный участок для использования по целевому назначению – «растениеводство», является экономически неэффективным и нецелесообразным. Для осуществления возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка под производственные цели, требуется внесение изменений в градостроительную документацию Михайловского поселения с корректировкой функционального зонирования в Правилах и назначением соответствующих градостроительных регламентов. Также, в графической части, внесены изменения по размещению земельных участков возможных к использованию под карьеры, в соответствии с внесенными ранее изменениями в генеральный план по предприятию ООО «Донской камень».

По результатам анализа территории Михайловского сельского поселения также выявлены территории иных ранее учтенных земельных участков и объектов недвижимости, зонирование карты территориальных зон которых не соответствует утвержденной редакции Правил. По данным территориям, такие как жилая застройка в х.Михайловка и п.Молодежный, зона инженерно-транспортной инфраструктуры в п.Молодежный предприятия Исаевский машиностроительный завод, размещение животноводческого комплекса КФХ Санникова, территория существующих кладбищ в х.Грачев и х.Михайловка и иные уточнения, предложены поправки по действительному размещению в фактических границах. Изменения отражены в предложенной к рассмотрению документации.

С целью приведения видов разрешенного использования в Правилах Михайловского сельского поселения фактическому и востребованному использованию территорий, а также с целью приведения градостроительных регламентов в соответствие с предписанием Министерства строительства и архитектуры Ростовской области, с установлением видов разрешенного использования, а также назначения предельных параметров для каждой территориальной зоны, изложена новая редакция градостроительных регламентов. А именно, в пояснительной записке в градостроительные регламенты добавлены предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства, внесены корректировки по видам разрешенного использования, согласно Приказа Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», в редакции Приказа Минэкономразвития РФ от 30.09.2015 № 709.

Вопросы слушателей к разработчикам и заказчика проекта:

Вопрос Дубравина С.М. – Какие предельные параметры предложены по жилой зоне и как это отразится на объектах предпринимательства?

Ответил Ревин С.П. – Для жилищного строительства установлен предельный параметр в виде ограничения процента застройки до 50% от общей площади, ограничена высота объектов жилого и вспомогательного назначения, для прочих объектов установлен процент застройки 70 %. Данные параметры обусловлены фактически используемыми землями в рамках необходимых площадей для проживания и обслуживания жилой застройки.

Вопрос Л.Ф.Олифиренко – Каким образом построены взаимосвязи в новой редакции ПЗЗ в градостроительных регламентах по видам разрешенного использования?

Ответил Ревин С.П. – В новой редакции ПЗЗ градостроительные регламенты построены по принципу последовательного изложения, с привязкой предельных параметров применительно ко всем в табличной форме. Т.е. сначала идут основные виды использования, потом условно-разрешенные, затем вспомогательным к ним. Далее изложены предельные параметры применимые ко всем этим видам использования к земельным участкам и объектам капитального строительства. При этом учтены

рекомендации Минстроя РО, в которых указывается на необходимость назначения видов разрешенного использования и предельных параметров применительно ко всем зонам. Данный принцип изложения, в том числе в соответствии с утвержденным классификатором видов разрешенного использования, позволяет более достоверно и точно классифицировать вновь формируемые земельные участки и вносить изменения в ранее сформированные.

Вопрос В.А. Плетнев – Каким образом реализовать возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка с целью его фактического использования?

Ответил Ревин С.П. – Для назначения вида разрешенного использования применяются градостроительные регламенты, в которых эти виды использования прописываются. Таким образом, если в основных видах разрешенного использования имеется испрашиваемый вид использования, не противоречащий фактическому и соответствующий утвержденной зоне, то изменение производится путем подачи заявления в кадастровую палату с приложением выписки из ПЗЗ. Иных мероприятий не требуется. Если вид испрашиваемый отнесен к условно-разрешенному, то данный вид может быть назначен только через процедуру проведения публичных слушаний. Вспомогательные виды используются только совместно с основными или условно-разрешенными.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. По результатам рассмотрения предоставленной информации и доклада по существу вопросов, решено одобрить проект внесения изменений в правила землепользования и застройки в целом по представленным аспектам.
2. По предложенным решениям до окончательного утверждения Правил вынести на рассмотрение аналогичные изменения по генеральному плану Михайловского сельского поселения.

Председатель

Секретарь



С. М. Дубравина

Л.Ф. Олифиренко

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в генеральный план, Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения

21.11.2016 г.

х. Михайловка

Руководствуясь ст. 24,33 Градостроительного кодекса РФ, статьей 30 Устава муниципального образования «Михайловское сельское поселение», Комиссией по землепользованию и застройке, рассмотрен проект внесения изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения.

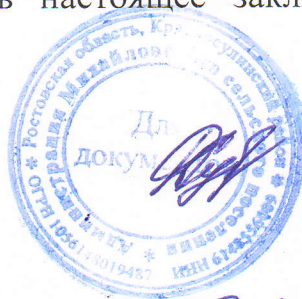
Публичные слушания по ПЗЗ назначены решением Собрании депутатов Михайловского сельского поселения от 28.06.2016 №111 «О назначении публичных слушаний по корректировке правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения» и Решением от 22.09.2016 №121 «О назначении публичных слушаний по проекту генерального плана Михайловского сельского поселения и проекта планировки и межевания линейного объекта».

Прием письменных заявлений и возражений граждан, юридических лиц по теме публичных слушаний осуществлялся по адресу: Ростовская область, Красносулинский район, х. Михайловка, ул. Ленина, д.20.

Оценив представленные материалы проекта и протоколов публичных слушаний Комиссия пришла к выводу:

1. Считать публичные слушания состоявшимися.
2. Протокол публичных слушаний принять к сведению, поступившие предложения принять в работу.
3. Рекомендовать направить проект внесения изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки на утверждение Собрании депутатов Михайловского сельского поселения.
4. В целях информирования населения о принятых Комиссией решениях, разместить на официальном сайте Администрации Михайловского сельского поселения и опубликовать настоящее заключение в средствах массовой информации.

Глава Михайловского
сельского поселения



С.М. Дубравина

Специалист по земельным
и имущественным отношениям

Н.И. Баранова

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
КРАСНОСУЛИНСКИЙ РАЙОН
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
МИХАЙЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

РЕШЕНИЕ

22.11.2016

№133

х. Михайловка

О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки
Михайловского сельского
поселения

Рассмотрев проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения», в соответствии со ст. 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 07.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний от 13.07.2016г., руководствуясь статьей 24 Устава муниципального образования «Михайловское сельское поселение», -

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ РЕШИЛО:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Михайловского сельского поселения в новой редакции (приложение №1) следующих изменений:
 - 1.1 Назначить основные, условно разрешенные и вспомогательные виды, а также предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в каждой территориальной зоне;
 - 1.2 Назначить виды разрешенного использования градостроительных регламентов с учетом Приказа Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", в редакции от 30.09.2015 №709;
 - 1.3 Принять иные поправки в текстовой части, согласно новой редакции правил землепользования и застройки, согласно приложения №1;
2. Утвердить изменения в графической части (приложение №2) следующих изменений:
 - 2.1 Назначить в х. Михайловка зону П-1 применительно к земельному участку с кадастровым номером 61:51:0020201:3995 под производственные цели, уточнить местоположение храма по ул. Доброхотских, 17а, размещение существующей жилой застройки и границы зоны С-2 севернее х. Михайловка под кладбищем;
 - 2.2 Назначить в п. Молодежный зону Ж-2 вместо зоны Ж-3, добавить зону Ж-1 под существующие земельные участки, И-1 вместо зоны Р-3;

