**ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

**по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки**

**Шаумяновского сельского поселения Егорлыкского района**

**Ростовской области**

|  |  |
| --- | --- |
| 12.04.2012 | х. Шаумяновский |

**Место проведения публичных слушаний** – Ростовская область, Егорлыкский район, х. Шаумяновский, ул. Шаумяна, 21, Шаумяновский СДК.

**Дата и время проведения публичных слушаний** – 12.04.2012, 17-00.

**Комиссия в составе:**

|  |  |
| --- | --- |
| Семенцов А.Н. | - заместитель Главы Администрации Егорлыкского района по вопросам муниципального хозяйства и строительства, председатель комиссии |
| Заиченко О.А. | - начальник отдела – главный архитектор, заместитель председателя комиссии |
| Гончарова Н.Н. | - главный специалист по территориальному развитию и информационным системам обеспечения градостроительной деятельности – заместитель начальника отдела строительства, архитектуры и территориального развития, секретарь комиссии |
| Абрамов А.А. | - заместитель Главы Администрации, начальник отдела сельского хозяйства и охраны окружающей среды |
| Оганесян Е.В. | - начальник отдела имущественных отношений Администрации Егорлыкского района |
| Гончаров И.И. | - начальник отдела по делам ГО и ЧС Администрации Егорлыкского района |
| Суковатая И.Г. | - заведующий финансовым отделом Администрации Егорлыкского района |
| Коновалова Л.Ф. | - заведующий отделом культуры Администрации Егорлыкского района |
| Аванесян С.Л. | -Глава Шаумяновского сельского поселения |

**Приглашенные:**

Заведующая группой градостроительства ООО «Севкавнипиагропром» - Иосипенко Е.Л.

Жители и руководители предприятий Шаумяновского сельского поселения Егорлыкского района Ростовской области – 47 человек.

**Повестка дня:**

Обсуждение представленного проекта Правил землепользования и застройки Шаумяновского сельского поселения Егорлыкского района Ростовской области, разработанного ООО «Севкавнипиагропром» согласно Муниципального контракта № 473 от 04.07.2011.

**Регламент встречи:**

1. Вступительное слово – до 3-х минут;
2. Доклад – до 15 минут;
3. Информация – 10 минут;
4. Вопросы, ответы на вопросы – 30-40 минут.

С вступительным словом по рассматриваемому проекту выступил Глава Шаумяновского сельского поселения Аванесян Самвел Левонович, огласив тему, перечень вопросов, выносимых на публичное слушание. Проинформировал о порядке выступлений на слушании, представил ведущего и секретаря, известил о регламенте основного доклада и выступлений, порядок приема письменных и устных замечаний, предложений, вопросов.

Аванесян С.Л. отметил, что публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Решением Собрания депутатов Егорлыкского района от 08.12.2010 № 44 «О принятии Положения о публичных слушаниях на территории Егорлыкского района по вопросам градостроительной деятельности», постановлением Администрации Егорлыкского района от 30.01.2012 № 53 «О внесении изменений в постановление Администрации Егорлыкского района от 01.12.2011 № 1311 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельских поселений Егорлыкского района Ростовской области».

**В соответствии с повесткой дня выступали:**

**Слово для доклада предоставлено заведующей группой градостроительства ООО «Севкавнипиагропром» - Иосипенко Екатерине Леонидовне:**

Правила землепользования и застройки Шаумяновского сельского поселения Егорлыкского района Ростовской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования Шаумяновского сельского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными и областными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территориях муниципальных образований, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов. Правила землепользования и застройки выполнены на основании проекта генерального плана Шаумяновского сельского поселения.

Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

1) Ж-1 Зона жилой застройки первого типа. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно индивидуальными жилыми домами и сопутствующими видами использования – объектами социально-культурного и бытового назначения.

2) ОД Общественно-деловая зона. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения.

3) ОС Зона размещения объектов социального назначения. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов социального назначения (здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта).

4) П-1 Производственно-коммунальная зона первого типа. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции производственных и коммунальных объектов, имеющих санитарную зону 50м и менее.

5) П-2 Производственно-коммунальная зона второго типа. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции производственных и коммунальных объектов, имеющих санитарную зону 100м и более.

6) ИТ Зона инженерной и транспортной инфраструктуры. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях занятых сооружениями инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами.

7) Р-1 Зона общественных парков, скверов, бульваров. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, отнесенным к озелененным территориям общего пользования.

8) Р-2 Зона размещения объектов спорта и туризма. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, занятых крупными спортивными сооружениями плоскостного типа, объектами предназначенными для отдыха и туризма.

9) Р-3 Зона пляжей. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, расположенных в пляжных зонах.

10) С-1 Зона зеленых насаждений специального назначения. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, используемых для организации зеленых насаждений защитного назначения, прилегающих к объектам производственного, коммунального назначения, объектам инженерной и транспортной инфраструктуры.

11) С-2 Зона кладбищ. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения кладбищ.

12) С-3 Зона режимных объектов. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях режимных объектов Министерства обороны, чрезвычайных ситуаций и иных ведомств, определяемых по целевому назначению.

13) СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.

14) СХ-2 Зона садоводства и дачного хозяйства. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих занятию объектами, предназначенными для ведения дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства.

Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Для территории муниципального образования установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1) зоны, выделенные для обеспечения правового режима охраны и эксплуатации объектов культурного наследия Российской Федерации;

2) санитарно-защитные зоны;

3) санитарные разрывы от автозаправочных станций;

4) санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередач;

5) санитарные разрывы от магистральных газопроводов до элементов застройки;

6) водоохранные зоны;

7) прибрежные зоны;

8) санитарные разрывы от железной дороги до жилой застройки;

9) придорожные полосы автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения.

На картах границ зон с особыми условиями использования территорий могут быть отображены границы иных зон, выделяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительные регламенты в настоящих Правилах устанавливаются для всей территории Шаумяновского сельского поселения. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

**В ходе встречи участниками публичных слушаний были заданы следующие уточняющие вопросы:**

**1. Моругина З.А.:**

*В соответствии с частью 5 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Это условие выполняется в проекте Правил землепользования и застройки? Где показаны границы территорий объектов культурного наследия?*

**Ответ Иосипенко Е.Л.:**

Параллельно с проектом Правил землепользования и застройки Шаумяновского сельского поселения Егорлыкского района Ростовской области разработчиками проекта была выполнена карта зон с особыми условиями использования территории и приведены наиболее характерные зоны ограничений, соответственно этой же статье градостроительного кодекса.

На карте представлена историческая часть города и дислокация памятников,

в регламентах даны предложения по сохранению памятников историко-культурного наследия и реестр памятников.

Границ территории объектов культурного наследия на схеме нет, т.к. в соответствии с постановлением правительства и нормативными документами, карта должна отражать только информацию, подтвержденную документально.

**2. Киракосян В.Н.:**

*В чём отличие ПЗЗ от генерального плана?*

**Ответ Иосипенко Е.Л.:**

Генплан - это документ территориального планирования, определяющий долгосрочное развитие сельского поселения, основная задача которого планирование социальной, экономической, градостроительной и другой деятельности с учётом её пространственной привязки. То есть в генеральном плане в графическом виде изложены положения стратегии развития поселения - его функциональных зон различного назначения: жилого, общественного, производственного, рекреационного, в границах как раз генеральным планом определяемых; его транспортной, инженерной и социальной инфраструктур. То есть генеральный план это документ, в первую очередь отражающий перспективное (проектное) положение - то, как всё будет потом.

В контексте действующего Градостроительного кодекса, в котором к словосочетанию «Правила застройки» добавлено слово «землепользование», причём перед словом «застройки», в основу ПЗЗ как самостоятельного документа градостроительного зонирования действительно положена структура существующего землепользования, т. е. информация об оформленных имущественно-земельных отношениях. При этом Градостроительным кодексом жёстко определено, каким образом, с учётом оформленных имущественно-земельных отношений, проводить границы территориальных зон, для которых в П33 устанавливаются градостроительные регламенты. Таким образом, правила землепользования и застройки опираются на существующую схему территориального деления.

Весь вопрос как раз в предлагаемых в П33 градостроительных регламентах, определяющих допустимые виды разрешённого использования, предельные (минимальные и/или максимальные) площади земельных участков в границах одной территориальной зоны и предельные параметры застройки. Как раз регламенты и призваны через 10, 15, 20, 25 лет привести развитие территориальных зон к запланированным генпланом параметрам. То есть если генплан определяет цель развития поселения, то ПЗЗ являются механизмом её достижения.

Регламенты в ПЗЗ устанавливаются в целях достижения показателей развития, определённых генеральным планом. Для значительного числа населенных пунктов на территории России генеральные планы были разработаны и утверждены в советское время, только они устарели и не могут служить ориентиром для развития территории. «Устаревание» генеральных планов связано в первую очередь с изменением подходов к экономическому планированию. Соответственно, если генеральный план был разработан в конце 80-х или начале 90-х годов, то очевидно, что он опирается на совсем иные экономические механизмы развития, нежели те, что являются актуальными в настоящее время. В этих условиях ПЗЗ разрабатываются с учётом только тех решений генерального плана, которые соответствуют реальным тенденциям и подкреплены административными решениями.

**3. Проскочило Н.И.:**

*Кому нужны ПЗЗ?*

**Ответ Иосипенко Е.Л.:**

Администрации ПЗЗ нужны для упорядоченного ведения градостроительной деятельности, прозрачности принимаемых решений, обоснованности своей позиции, а так же юридической защищённости. Инвесторам нужны с целью получения возможности составления чёткого бизнесплана путём определения на самой ранней стадии параметров нового строительства и его функционального назначения. Собственникам земельных участков - для понимания реальной стоимости их активов, определения и понимания объёмов возможной реконструкции и ограничивающих факторов. Одновременно с этим должно прийти понимание того, что может произойти с соседними участками и что на них может быть построено. И, наконец, широкой общественности - для получения доступного и понятного представления о развитии отдельных частей и функциональных зон поселения, дающего возможность выбора мест проживания, работы, отдыха и т. д.

**4. Аванесян С.Л.:**

*Являются ли правила землепользования и застройки окончательным документом?*

**Ответ Иосипенко Е.Л.:**

В Градостроительном кодексе порядку внесения изменений в П33 посвящена отдельная статья, что уже подразумевает неизбежность корректировки ранее утверждённых ПЗЗ.

Правила землепользования и застройки это развивающийся документ. Как местный нормативный правовой акт они регламентируют и регулируют текущие, сегодняшние права собственников и местного сообщества в целом на использование недвижимости. Градостроительное зонирование должно постепенно совершенствоваться, оно не может быть эффективным «сейчас и сразу» на все времена. Потому что поводов для внесения изменения в правила (ещё до их вступления в силу) достаточно, а уж после их принятия ещё больше. Но главное, это мониторинг принятых решений: отслеживание функционирования правил землепользования и застройки, учёт мнений и интересов всех субъектов, чем должна заниматься постоянно действующая комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

В связи с тем, что повестка дня исчерпана и у участников публичных слушаний вопросов по существу нет, встреча была завершена.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель  Секретарь | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н. Семенцов  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Н.Н. Гончарова |