

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и
застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет

Место и время проведения публичных слушаний:

- с.Ивано-Кувалат: 25 февраля 2015 года в 12.00 часа в здании дома культуры с.Ивано-Кувалат (Республика Башкортостан Зилаирский район с. Ивано-Кувалат ул. Промышленная дом № 2;
- х. Надеждинский: 25 февраля 2015 года в 15.00 часов в сельском клубе (Республика Башкортостан Зилаирский район х. Надеждинский, ул.Школьная, д. 18);
- х. Красный Кушак: 25 февраля 2015 года в 18.00 часов у дома № 11 по ул. Набережная (Республика Башкортостан Зилаирский район х. Красный Кушак);
- с. Бердяш Русский: 26 февраля 2015 года в 19.00 у дома № 22 по ул. Центральная (Республика Башкортостан Зилаирский район с. Бердяш Русский ул. Центральная дом № 22);

Способ информирования общественности:

Объявление о начале публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет было размещено на доске объявлений (в соответствии с Уставом сельского поселения) 17 февраля 2015 года. С материалами проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет все желающие могли ознакомиться в зале заседаний администрации сельского поселения по адресу: Республика Башкортостан Зилаирский район с. Ивано-Кувалат, ул. Промышленная д.2.

Председатель слушаний: Назаров А.В. –глава Администрации сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет.

Секретарь слушаний: Хачина Е.И. –специалист 1 категории сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 114 человек:

с. Ивано-Кувалат	69 человека
х. Надеждинский	35 человек
х. Красный Кушак	3 человека
с. Бердяш Русский	7 человек

Представитель разработчика проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет – директор МУП «Землемер» Султанов М.С.

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет, разработанного МУП «Землемер»

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 сельское поселение Ивано-Кувалатский сельсовет муниципального района Зилаирский район Республики Башкортостан, постановлением главы сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет от 16.02.2015 г. № 6/1 «О назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет», распоряжения главы сельского поселения от 23.06 2014 г. №15/1 «О подготовке проекта корректировки Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет».

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет.

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:

Представитель разработчика проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет – директор МУП «Землемер» Султанов М.С.

по представленному для рассмотрения проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет.

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

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

Проект «Правила землепользования и застройки сельского поселения» разработан в 2014 году МУП «Землемер» в соответствии с контрактом №15/ю от 02.05.2015 г.

Директор МУП «Землемер» Султанов М.С. 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, 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, Республики Башкортостан,
- Уставом сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в сельском поселении Ивано-Кувалатский сельсовет.

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 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.

На территории поселения выделены территориальные зоны согласно их назначению. Им присвоены индексы, по которым можно узнать регламент к данной зоне.

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 города;

- 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.

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,
- 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.

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 сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет муниципального района Зилаирский район Республики Башкортостан считать состоявшимися.

Рассматриваемый проект Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет муниципального района Зилаирский район Республики Башкортостан замечаний и предложений по доработке не имеет.

Рекомендовать Совету сельского поселения принять Решение об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет муниципального района Зилаирский район Республики Башкортостан.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения разместить на сайте сельского поселения Ивано-Кувалатский сельсовет.

Председатель публичных слушаний: _____

А.В.Назаров

Секретарь публичных слушаний: _____

Е.И.Хачина

