

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний

с. Зудилово
(наименование населенного пункта)

21.02.2023
(дата)

Организатор публичных слушаний

Администрация Зудиловского сельсовета Первомайского района Алтайского края
(Постановление администрации Зудиловского сельсовета первомайского района Алтайского края от 16.01.2023г № 04 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края)

Оповещение о начале публичных слушаний:

размещено на информационных стендах 16.01.2023г

на сайте администрации Зудиловского сельсовета Первомайского района Алтайского края (<https://zudilovskij-r22.gosweb.gosuslugi.ru/o-munitsipalnom-obrazovanii/arhitektura-i-gradostroitelstvo/>) 16.01.2023г

было опубликовано СМИ газете «Первомайский вестник» № 3 от 21.01.2023г

Предложения и замечания принимались в срок с момента опубликования до 13.02.2023г

зарегистрировано 16 участников
слушаний

Председатель (ведущий слушаний) Бокарев В.Н.
Секретарь Федотова Л.А.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края.

2. Доклад 10 минут

3. Вопросы, предложения 15 минут

4. Подведение итогов обсуждения 10 минут

С вступительным словом выступила глава Зудиловского сельсовета Смолякова М.Р. - Внесение изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) обусловлены изменением в законодательстве. Администрацией Зудиловского сельсовета так же были внесены предложения по внесению изменений в ПЗЗ.

Бокарев В.Н., ведущий слушаний - Администрацией Первомайского района (как заказчиком) 15 ноября 2022 года, был заключен Муниципальный контракт № 648 на оказание услуг, на основании постановления администрации Первомайского района от 27.09.2022г № 1976 « О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края». Исполнитель общество с ограниченной ответственностью «Компания Земпроект» (директор Садаковой Г.А.).

Публичные слушания по проекту и состав комиссии назначены постановлением администрации Зудиловского сельсовета Первомайского района Алтайского края от 16.01.2023 № 04 « О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края»

Заседание комиссии состоялось 15 февраля 2023 г., было подготовлено Заключение на предложения и замечания граждан по подготовке проекта о внесении изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края». Информация была передана в компанию Земпроект, для учета в работе.

Решением комиссии был определен ведущий слушаний – Бокарев В.Н., секретарь слушаний – Федотова Л.А. и докладчик – Кемпель М.Е., ведущий архитектор ООО «Компания Земпроект». Представитель компании не смог приехать, все изменения отражены в документах, доклад предоставлен.

Предлагаю изменить докладчика – секретарь администрации Зудиловского сельсовета Федотова Л.А.

Вопросы можно будет задать после выступления, затем обсуждение. Время доклада 15 минут, выступающим – 5 минут.

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

1. Доклад по внесению изменений в «Правила землепользования и застройки муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края»

Федотова Л.А., секретарь администрации Зудиловского сельсовета - Доклад на публичные слушания по ПЗЗ Зудиловский сельсовет от 21.02.2023 г.

Вашему вниманию представлены материалы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Зудиловского сельсовета Первомайского района Алтайского края.

Материалы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки разработаны в соответствии с техническим заданием к муниципальному контракту №648 от 15ноября 2022 г., на основании постановления №1976 от 27.09.2022 г. «О подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края».

Правила землепользования и застройки являются нормативно-правовым актом Зудиловского сельсовета, регламентирующим деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, а также физических и юридических лиц в области землепользования и застройки. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным, Земельным кодексами РФ, другими нормативными документами.

Изменения были внесены на основании представленных предложений Администрации Зудиловского сельсовета о необходимости:

- выделить зону зеленых насаждений по ул. Механизаторов (нечетная сторона);
- выделить зону транспортной инфраструктуры по ул. Школьная перед земельным участком с кадастровым номером 22:33:021619:33;
- изменить территориальную зону земельных участков 22:33:021602:101, 22:33:021602:100 по ул. 60 лет СССР на общественно-деловую;
- выделить зону по ул. Советская пред земельным участком 22:33:021617:59 под детскую площадку;
- увеличить площадь зоны инженерной инфраструктуры под котельную в районе земельных участков 22:33:021602:157, 22:33:021602:159, 22:33:021602:108 между улицами 60 лет СССР и Школьная;
- изменить вид разрешенного использования земельного участка 22:33:021305:1437, с зоны сельскохозяйственных угодий на зону, занятую объектами сельскохозяйственного назначения;

- выделить зону, занятую объектами сельскохозяйственного назначения на территории сельского поселения, рядом с земельными участками 22:33:021304:497, 22:33:000000:2897, 22:33:021304:285(3), 22:33:021304:285(2), 22:33:021304:285(1), 22:33:021623:99, 22:33:021305:1790.

Других изменений настоящим проектом не предусмотрено.

Настоящие Правила содержат:

1) общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Более подробно остановимся на второй части, где рассматриваются вопросы градостроительного зонирования и регламенты.

На *Карте градостроительного зонирования* отображены границы территориальных зон, их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

Для территории Зудиловского сельсовета Карта градостроительного зонирования состоит из следующих карт:

3 1	ПЗ	Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории в границах МО «Зудиловский сельсовет»	М 1: 25 000
3 2	ПЗ	Карта градостроительного зонирования и Карта зон с особыми условиями использования территории с. Зудилово, пос. Ильича	М 1: 5 000

На Карте градостроительного зонирования территории Зудиловского сельсовета отображены следующие виды территориальных зон:

Жилые зоны:

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);

Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2);

Общественно-деловые зоны:

Общественно-деловая зона (ОД), в том числе:

Зона размещения объектов дошкольного, начального и среднего образования (ОД1).

Производственные зоны:

Производственная зона (П).

Зоны инженерной инфраструктуры:

Зона инженерной инфраструктуры (И).

Зоны транспортной инфраструктуры:

Зона транспортной инфраструктуры (Т).

Зоны сельскохозяйственного использования:

Зона сельскохозяйственных угодий (СХ-1);

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2);

Зона, предназначенная для ведения садового хозяйства (СХ-3)

Зоны рекреационного назначения:

Зона озелененных территорий общего пользования (Р-1);

Зона отдыха и туризма (Р-2).

Зоны специального назначения:

Зона кладбищ (СН-1);

Зона складирования и захоронения объектов (СН-2);

Зона озелененных территорий специального назначения (СН-3);

Зона для выгула собак (СН-4).

Для каждого типа территориальной зоны разработаны *градостроительные регламенты*, где указаны:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Наименования видов разрешенного использования определены по Классификатору, утвержденному Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 с изменениями на 23 июня 2022 г (Приложение 3).

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;

- 2) условно разрешенные виды использования;

- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков

и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Вторая составляющая карты градостроительного зонирования – это Карта зон с особыми условиями использования территории. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке, уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

В соответствии с ч. 13 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (в редакции от 30.12.2021 г.) с 1 января 2025 года определенные в соответствии с требованиями законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны прекращают существование, а ограничения использования земельных участков в них не действуют. Собственники зданий, сооружений, в отношении которых были определены ориентировочные, расчетные (предварительные) санитарно-защитные зоны, до 1 октября 2024 года обязаны обратиться в органы государственной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении санитарно-защитных зон, с заявлениями об установлении санитарно-защитных зон или о прекращении существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон с приложением документов, предусмотренных положением о санитарно-защитной зоне. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также правообладатели объектов недвижимости, расположенных полностью или частично в границах ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон, вправе обратиться в органы государственной власти, уполномоченные на принятие решений об установлении санитарно-защитных зон, с заявлениями об установлении санитарно-защитных зон или о прекращении существования ориентировочных, расчетных (предварительных) санитарно-защитных зон с приложением необходимых документов. До дня установления санитарно-защитной зоны возмещение убытков, причиненных ограничением прав правообладателей объектов недвижимости в связи с определением до дня официального опубликования настоящего Федерального закона ориентировочной, расчетной (предварительной) санитарно-защитной зоны, выкуп объектов недвижимости, возмещение за прекращение прав на земельные участки в связи с невозможностью их использования в соответствии с разрешенным использованием не осуществляются.

Санитарно-защитная зона и ограничения использования земельных участков, расположенных в её границах, считаются установленными со дня внесения сведений о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

На карте отражены только установленные зоны с особыми условиями:

- Санитарно-защитные зоны;
- Охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций;
- Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и санитарно-защитная полоса водопроводов питьевого назначения;
- Придорожная полоса автодороги и другие.

Закключение: Таким образом, правила землепользования и застройки территории Зудиловского сельсовета – документ, устанавливающий общий порядок осуществления

градостроительной деятельности на его территории в соответствии с действующим законодательством. Благодарю за внимание!

Бокарев В.Н. - Уважаемые участники слушаний вопросы есть? Если вопросов не поступало, предлагаю голосовать. За каждое изменение отдельно или принимать в общем?

Шихов В.Н. – Предлагаю за каждое отдельно.

Бокарев В.Н. – предложение администрации Зудиловского сельсовета, увеличить площадь зоны инженерной инфраструктуры под котельную в районе земельных участков 22:33:021602:157, 22:33:021602:159, 22:33:021602:108 между улицами 60 лет СССР и Школьная

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

Бокарев В.Н. - предложение администрации Зудиловского сельсовета, ул. Механизаторов (территория за участками с нечетной стороны) изменить на зону зеленых насаждений

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

Бокарев В.Н. - предложение администрации Зудиловского сельсовета, ул. Школьная, территория перед участком 22:33:021619:33 выделить зону транспортной инфраструктуры

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

Бокарев В.Н. – предложение администрации Зудиловского сельсовета, ул. Советская, территория перед земельным участком 22:33:021617:59 выделить под детскую площадку.

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

Бокарев В.Н. – заявление Винокуровой Г.Н., прилегающую территорию к земельному участку 22:33:021618:22 изменить под ЛПХ., Чтобы не было бурьяна, думаю надо разрешить изменить. Тем более уже обрабатывают участок заявители, да и подхода к нему не имеется.

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

Бокарев В.Н. – заявление Прохорова И.А., прилегающую территорию 35 м кв для расширения земельного участка 22:33:021608:33 изменить под ИЖС. Участок находится в зоне транспортной инфраструктуры. Комиссией рекомендовано отклонить предложение. Предлагаю голосовать.

Голосовали: за – 13, против – 0, воздержались – 3.

Бокарев В.Н. – заявление Прохорова И.А., изменить территорию площадью 211,452 м кв для расширения земельного участка 22:33:021608:33 для ведения ЛПХ. Тот же самый участок, что расположен на пересечении улиц Весенняя и Сельская с. Зудилово.

Прохоров И.А., житель дома ул. Весенняя, 1 – Просим чтобы изменили под ЛПХ, для последующего присоединения к своему земельному участку. Учли, чтобы оставить проезд (шириной 6 метров). На участке проходит дорога в лес, ее мы не просим менять, а вот участок рядом с нашим, где растут сосны. Так как хотим, чтобы никто не построился на указанном участке, и он остался в том виде, что сейчас. Соседи согласны, чтобы изменить зону и в дальнейшем, мы бы выкупили участок.

Смолякова М.Р., глава Зудиловского сельсовета – данный участок сейчас никто не может выделить, так как он находится в зоне транспортной инфраструктуры. Думаю, что в таком виде и нужно его оставить.

Ульрих Е.А., депутат Совета депутатов Зудиловского сельсовета – В настоящее время минимальный участок под строительство 6 соток, данная территория на много меньше. Тем более сейчас зона и не позволяет выделить его под ЛПХ или ИЖС. И без изменений в ПЗЗ, данный участок тем более не возможно выделить.

Прохоров И.А., житель дома ул. Весенняя, 1 – Да мы бы и не просили ничего, если бы были уверены, что участок останется в таком виде. Просто недавно приезжали кадастровые инженеры делали съемку, чтобы выделить участок. Где гарантия, что его в следующий раз не поменяют зону и не выделяют?

Смолякова М.Р. , глава Зудиловского сельсовета – Изменения в ПЗЗ не вносятся просто так. Это обязательно публичные слушания, о которых мы информируем путем публикации в СМИ «Первомайский вестник», размещаем объявление и проект на сайте администрации.

Бокарев В.Н. – мы сейчас проголосуем, после проведения публичных слушаний готовится итоговый документ, который направляется в Совет депутатов для принятия решения. Кто за то, чтобы не вносить изменения, оставить зону как она сейчас есть.

Голосовали: за – 13, против – 3, воздержались – 0.

Бокарев В.Н. – заявление Дедова В.Н, Заклинского Г.В., Шабановой Р.А., Воронкова М.И., изменить вид разрешенного использования земельного участка 22:33:021305:1437, с зоны сельскохозяйственных угодий на зону, занятую объектами сельскохозяйственного назначения. Данный участок имеет вид разрешенного использования «Для сельскохозяйственного производства».

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

Бокарев В.Н. – заявление Ткаченко М.П., выделить зону, занятую объектами сельскохозяйственного назначения на территории сельского поселения, рядом с земельными участками 22:33:021304:497, 22:33:000000:2897, 22:33:021304:285(3), 22:33:021304:285(2), 22:33:021304:285(1), 22:33:021623:99, 22:33:021305:1790.

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

Бокарев В.Н. – Все вопросы рассмотрели. Предлагаю принять Проект изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Зудиловский сельсовет Первомайского района Алтайского края. Итоговый документ направить в Совет депутатов Зудиловского сельсовета Алтайского края для принятия Решения.

Голосовали: за – 16, против – 0, воздержались – 0.

Председатель

В.Н. Бокарев