

**ПРОТОКОЛ  
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

**по проекту «Правила землепользования и застройки сельского поселения  
«Сатисский сельсовет» Дивеевского района Нижегородской области»**

п. Сатис от 07.07.2014г.

**Место проведения:** Сатисский Дом культуры.

**Юридический адрес:** Нижегородская обл., Дивеевский район, п. Сатис, ул. Советская,  
д. 20.

**Время начала публичных слушаний – 10.00. часов. Время окончания публичных  
слушаний – 11.30. часов.**

**Участники публичных слушаний:** представители общественности, предприятий,  
организаций, учреждений, жители п. Сатис Дивеевского муниципального района  
Нижегородской области.

**Количество участников:** 15 человек.

**Председательствующий:** Чукрин Анатолий Викторович – председатель комиссии  
по организации и проведению публичных слушаний по проекту «Правила  
землепользования и застройки сельского поселения «Сатисский сельсовет» Дивеевского  
района Нижегородской области», глава администрации Сатисского сельсовета.

**Секретарь:** Булимкина Анна Алексеевна– документовед администрации Сатисского  
сельсовета.

**Члены комиссии:**

Бычкова Ирина Ивановна – инспектор по кадрам администрации Сатисского сельсовета

Сыров Станислав Александрович - начальник ОКСа администрации Дивеевского района

(по согласованию)

Денискина Юлия Николаевна - заместитель начальника КУМИ администрации

Дивеевского района (по согласованию)

Пешехонов Иван Викторович - депутат сельского Совета Сатисского сельсовета

(по согласованию)

Косухина Марина Васильевна - депутат сельского Совета Сатисского сельсовета

(по согласованию)

Савинкин Александр Иванович - депутат сельского Совета Дивеевского сельсовета

(по согласованию)

### **Повестка публичных слушаний**

1. Обсуждение проекта «Правила землепользования и застройки сельского поселения «Сатисский сельсовет» Дивеевского района Нижегородской области».

### **Порядок проведения публичных слушаний**

1. Выступление главы администрации Сатисского сельсовета Чукина А.В. по представленному для рассмотрения проекту «Правила землепользования и застройки сельского поселения «Сатисский сельсовет» Дивеевского района Нижегородской области»

2. Рассмотрение вопросов и предложений участников публичных слушаний.

**СЛУШАЛИ:** Чукина Анатолия Викторовича - главу администрации Сатисского сельсовета

Проект Правил землепользования и застройки Сатисского сельского поселения разработан в 2012-2013 гг. муниципальным предприятием города Н.Новгорода институт развития города «НижегородгражданНИИпроект» в соответствии с Договором № 1111 от 01.10.2012 г. с администрацией Сатисского сельсовета.

### **Основание проведения публичных слушаний:**

Градостроительный кодекс РФ №190-ФЗ от 29.12.2004 г.;

Решение Сатисского сельского Совета Сатисского сельского поселения Дивеевского района Нижегородской области от 06 мая 2014 года № 07 «О назначении публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки сельского поселения «Сатисский сельсовет» Дивеевского района Нижегородской области» (опубликовано в районной газете «Ударник» № 37 от 08 мая 2014 года).

### **Способ информирования общественности:**

С материалами проекта «Правила землепользования и застройки сельского поселения «Сатисский сельсовет» Дивеевского района Нижегородской области» все желающие могли ознакомиться в здании администрации Сатисского сельсовета по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, п.Сатис, ул.Первомайская, д.26Б.

**Разъясняю, 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:

Федеральным законом «Об общих принципах организации местного

- самоуправления РФ»;
- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Законом РФ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Нижегородской области, органов местного самоуправления сельского поселения.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в 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 Сатисского 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 РФ и сочетают в себе современное использование территории, а также планируемое использование земельных участков согласно утвержденным документам по планировке территории.

Всего на территории поселения выделено 33 вида территориальных зон 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 села;
- 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.

На карте территориального зонирования выделены территориальные зоны различного цвета. Каждая зона имеет определенную аббревиатуру (маркировку), в частности Ж1, Ж2, Ж3 – это жилые зоны. При формировании земельного участка имеется кадастровый паспорт, в котором указана категория земельного участка и его вид использования. Так вот, при отношении этого земельного участка к той или иной территориальной зоне, которая выделена на карте градостроительного зонирования вид разрешенного использования будет устанавливаться только в соответствии с градостроительным регламентом, который утвержден в составе ПЗЗ. Таким образом, какой вид использования там есть, только такой можно будет установить.

**Поэтому кому интересно, давайте на примере какой-либо зоны найдем какой-либо объект на карте градостроительного зонирования.**

Во второй части записки ПЗЗ установлены градостроительные регламенты. На каждую зону установлен вид разрешенного использования. Давайте посмотрим, где какие виды у нас с Вами разрешены.

**Например: Ж2-** Зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными участками. Зона предназначена для застройки объектами индивидуального жилищного строительства и блокированными жилыми домами, а также для размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Это означает, что кроме жилых домов здесь также можно строить интернаты, школы, поликлиники, молочные кухни и т.п.

Если, например, зона жилая, то АЗС уже построить нельзя будет. ПЗЗ это рабочий документ, на основании которого будет отказано в размещении такого объекта.

**Пример регламента для зоны Ж-1:** Зона застройки малоэтажными многоквартирной застройки 2-4 этажей.

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными (не выше 4 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- организации и учреждения обеспечения и правопорядка органов внутренних дел (полиция, службы вневедомственной охраны);
- встроено-пристроенные офисные помещения, контор, различных организаций, фирм, компаний;
- магазины товаров первой необходимости (торговой площадью не более 400 кв.м);
- бары, Столовые, кафе, рестораны до 100 посадочных мест;
- библиотеки;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- Общеобразовательные школы начальные и средние;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортплощадки, теннисные корты;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- общежития малоэтажные до 4-х этажей;
- объекты культурного и обслуживающего назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- объекты инженерной инфраструктуры (ТП, РП, ГРП, тепловые пункты, котельные и пр. объекты);
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные);
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- автостоянки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

**Условно разрешенные виды использования:**

- отделения, участковые пункты милиции;



- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- многоэтажные, подземные и наземные гаражи и автостоянки на отдельном земельном участке;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды** - это виды, которые принимаются по результатам проведения публичных слушаний.

**Вспомогательные** – это те, которые устанавливаются для реализации основных видов. Если есть ЛПХ, значит можно построить врачебный кабинет или площадку для выгула собак, а просто выгул собак без реализации ЛПХ устанавливать нельзя будет.

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.*

### **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.

### **Итоги публичных слушаний:**

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Сатисского сельского поселения Дивеевского муниципального района Нижегородской области проведены в соответствии с действующим законодательством и считаются состоявшимися.

2. Комиссии по организации и проведению публичных слушаний направить проект «Правил землепользования и застройки сельского поселения «Сатисский сельсовет» Дивеевского района Нижегородской области» с учетом замечаний и предложений,



... поступивших в ходе публичных слушаний представить указанный проект главе администрации Сатисского сельсовета для принятия решения о направлении указанного проекта в Сатисский сельский Совет Сатисского сельского поселения Дивеевского района Нижегородской области для утверждения.

3. Представить заключение и протокол публичных слушаний, предложения, поступившие в ходе проведения, в администрацию Сатисского сельсовета и в Сатисский сельский Совет Сатисского сельского поселения Дивеевского района Нижегородской области.
4. Опубликовать результаты публичных слушаний в районной газете «Ударник».
5. Разместить результаты публичных слушаний на официальном сайте администрации Дивеевского района.

Председатель публичных слушаний: А. Чукрин / А.В.Чукрин

Секретарь публичных слушаний: Булимкина / А.А.Булимкина