

**ПРОТОКОЛ**  
публичных слушаний

по рассмотрению проекта изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района

от 10 апреля 2017 года

**Место и время проведения публичных слушаний:**

**с. Куралово 10.04.2017 года**

**Место проведения: здание Кураловского СДК**

**Начало слушаний: 15.00 ч.**

**Председатель слушаний:** Коткова Лидия Ивановна - глава Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района РТ

**Секретарь слушаний:** Шипшова Надежда Николаевна - руководитель Исполнительного комитета Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района РТ

**Участники публичных слушаний:**

В публичных слушаниях приняли участие 109 человек:

село Куралово	94 человека
с.Русское Бурнашево	15 человек

Также в работе публичных слушаний принимали участие:

1. Мингазов Закиудла Зиятдинович - советник Главы Верхнеуслонского муниципального района по вопросам архитектуры и градостроительства.
2. Тимиряев Виктор Сергеевич - заместитель руководителя Исполнительного комитета Верхнеуслонского муниципального района.

**Предмет слушаний:** Рассмотрение проекта внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района

**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 Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района,, Постановлением Главы Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района от 30.03.2017 года № 02 «О назначении публичных слушаний»

Далее со вступительным словом выступила Глава Кураловского сельского поселения Л.И.Коткова

Сегодняшние публичные слушания проводятся по проекту Правил землепользования и застройки Кураловского сельского поселения.

На территории Кураловского сельского поселения введены Правила

землепользования и застройки, которыми устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения и порядок внесения в них изменений.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

10 апреля 2017 года были назначены публичные слушания по рассмотрению проекта внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Кураловского сельского поселения.

Сообщение о проведении публичных слушаний с указанием даты, времени и места проведения публичных слушаний и проект изменений в Правила землепользования и застройки Кураловского сельского поселения были размещены на информационных стендах Поселения и на официальном сайте Верхнеуслонского муниципального района.

Подготовка и проведение публичных слушаний осуществляются Исполнительным комитетом Кураловского сельского поселения

К участию в публичных слушаниях приглашены:

- представители органов государственной власти и местного самоуправления;
- руководители организаций, деятельность которых связана с обсуждаемой темой;

Участниками публичных слушаний с правом выступления для аргументации своих предложений являются лица, которые подали письменные заявки не позднее 5 дней до даты проведения публичных слушаний.

Участниками публичных слушаний без права выступления на публичных слушаниях могут быть все заинтересованные жители района.

Участники публичных слушаний вправе задавать вопросы выступающим после окончания выступления с разрешения председательствующего.

Граждане вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, секретарю в письменной форме.

На день проведения публичных слушаний в адрес Исполнительного комитета Кураловского сельского поселения от населения заявок на выступление не поступило.

Предложений и замечаний по проекту не поступило.

Соблюдение порядка при проведении публичных слушаний является обязательным условием для участия в публичных слушаниях. Участники публичных слушаний не вправе вмешиваться в ход публичных слушаний, прерывать их и мешать их проведению. В случае нарушения участниками публичных слушаний порядка проведения председательствующий вправе потребовать удаления их из зала.

Проект изменений в ПЗЗ Кураловского сельского поселения разработаны на основании генерального плана поселения, в соответствии с планом социально-экономического развития территории поселения. С проектом вы могли ознакомиться заблаговременно, он был размещен на официальном сайте Верхнеуслонского муниципального района, а также был вывешен на информационном стенде в здании Исполнительного комитета Кураловского сельского поселения.

Затем слово для доклада было предоставлено Мингазову Закилле Зиятдиновичу - советнику Главы Верхнеуслонского муниципального района по вопросам архитектуры и градостроительства, который сообщил участникам публичных слушаний, что «ПЗЗ - нормативно-правовой акт муниципального образования «Кураловское сельское

поселение» разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», другими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Уставом муниципального образования «Кураловское сельское поселение».

Настоящие Правила устанавливают:

территориальные зоны,  
градостроительные регламенты,  
порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений в соответствии с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления, создают условия рационального использования территории.

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании «Кураловское сельское поселение» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании для создания условий устойчивого развития муниципального образования

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды;

- создание условий для планировки территорий муниципального образования «Кураловское сельское поселение»;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам поселения развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

До 1 марта 2015 года действовала статья 33 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, ведения садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, устанавливаются законами субъектов Российской Федерации, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

В связи с этим, решением Совета Верхнеуслонского муниципального района 20.06.2014 года № 47-472 были установлены предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства. Именно на основании этого решения определялись нормы предоставления земельных участков на территории всех сельских поселений. В связи с тем, что ст. 33 Земельного кодекса РФ утратила силу Решением Совета от 14 марта 2016 года данное решение признано утратившим силу.

В настоящее время действует п.1 ст. 11.9. Земельного кодекса РФ и ч. 6 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которыми предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с

законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В силу ст. 30 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты являются составной частью Правил землепользования и застройки.

Таким образом, возникла необходимость внести изменения в ПЗЗ Кураловского сельского поселения, определив в Части 3 ПЗЗ «Градостроительные регламенты» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Так предлагается:

1.1. Раздел «Градостроительные регламенты .Жилые зоны» статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

«Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков с видами разрешенного использования, указанными в настоящем разделе составляют: минимальный размер - 0,04га, максимальный размер-0,15 га»;

1.2. Раздел **Ж1. Зона усадебной жилой застройки** статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне усадебной жилой застройки.**

Усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне усадебной жилой застройки:**

Тип застройки	Размер земельного участка (кв.м.)	Площадь жилого дома (кв.м. общей площади)		Предельно допустимые параметры	
		Не более	Не менее	Процент застройки (%)	Коэффициент * использования территории
А	1200 и более	480		20	0,4
	1000	400		20	0,4
Б	800	480		20	0,4
	600	360		30	0,6
	500	300		30	0,6
	400	240		30	0,6
	300	240		40	0,8

В	200	160		40	0,8
---	-----	-----	--	----	-----

Примечание:

А — усадебная застройка одно-, двухквартирными домами с размером участка 1000-1200 кв.м. с развитой хозяйственной частью;

Б — застройка коттеджного типа с размером участков 400-800 кв.м. И коттеджно-блокированного типа (двух-, трех-, четырехквартирные сблокированные дома с участками 300-400 кв.м. с минимальной хозяйственной частью);

В — многоквартирная (среднеэтажная) застройка блокированного типа с приквартирными участками размером 200 кв.м.

\*-коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

1.3. Раздел **Ж2. Зона перспективной жилой застройки** статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне перспективной жилой застройки:**

Предназначена для размещения 2 – 4-этажных многоквартирных жилых домов, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков.

Максимальная плотность застройки – 5 500 м<sup>2</sup>/га.

Площадь озеленённой территории квартала жилой зоны должна составлять не менее 6 м<sup>2</sup>/чел, или не менее 25% площади территории квартала.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

-отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 3 метров;

-несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.

1.4. Раздел **«Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны»** статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

«Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливаются»;

1.5. Раздел **«Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны»** статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливаются»;

1.6. Раздел **«Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры»** статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливаются»;

1.7. Раздел «Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения» статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

«Пределыные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, пределыные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливаются»;

1.8. Раздел «Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения» статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

«Пределыные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, пределыные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливаются»;

1.9. Раздел «Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения» статьи 35 Главы 11 Правил землепользования и застройки дополнить абзацем следующего содержания:

«Пределыные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, пределыные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для данной территориальной зоны не устанавливаются»;

1.10. Раздел 8 статьи 36 Правил землепользования и застройки изложить в следующей редакции:

«8. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

В соответствии с СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» в целях санитарной охраны от загрязнений источников водоснабжения организуется зона санитарной охраны, в состав которой входят три пояса: первый пояс-пояс строгого режима, а также второй и третий пояса- пояса ограничений. Границы первого, второго и третьего поясов зоны санитарной охраны источников водоснабжения определяются на основании проектов зоны санитарной охраны в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02».

Участники публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки, для включения их в протокол публичных слушаний **не выразили**.

Итоги публичных слушаний:

Публичные слушания по проекту внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний Главе Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района было рекомендовано принять решение о согласии с проекта внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района и направлении его в Совет Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района.

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки Кураловского сельского поселения Верхнеуслонского муниципального района разместить на официальном сайте Верхнеуслонского муниципального района и на информационных стендах сельского поселения.

Председательствующий  
Секретарь



Л.И.Коткова  
Н.Н.Шипшова