КОМИССИЯ

ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ, ОТВЕТСТВЕННАЯ

ЗА ОРГАНИЗАЦИЮ И ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МОЛЬКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

УСТЬ-УДИНСКОГО РАЙОНА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

от «25» ноября 2016 г.

ПО ИТОГАМ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ «О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МОЛЬКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ УСТЬ-УДИНСКОГО РАЙОНА.

Публичные слушания назначены: распоряжением главы Молькинского муниципального образования Усть-Удинского района от 17.11.2016 г. № 119 «О проведении публичных слушаний по проекту решения Главы Молькинского муниципального образования « О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Молькинского муниципального образования.

Данное решение и проект изменений опубликованы в Информационном источнике «Молькинские вести» № 31 от 30.11.2016 г.

Инициатор проведения публичных слушаний: Глава Молькинского муниципального образования Усть-Удинского района.

Орган, ответственный за организацию подготовки и проведение публичных слушаний: администрация Молькинского муниципального образования Усть-Удинского района.

Тема публичных слушаний: выяснение мнения населения по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Молькинского муниципального образования.

В целях приведения Правил землепользования и застройки Молькинского муниципального образования Усть-Удинского района, утвержденные решением Думы поселения от 08.07.2013г. № 7/1-ДП (далее по тексту ПЗЗ) в соответствие с Федеральным законодательством, руководствуясь статьями 31,32,33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» внести изменения в правила землепользования и застройки Молькинского муниципального образования:

1. В статье 1 «Основные понятия, используемые в настоящих Правилах» исключить абзац «*Строительные намерения* заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства» в соответствии с этим в ст.17 главы 4 ПЗЗ также исключить пункт 1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 настоящих Правил, *строительные намерения* физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Пункт 2 части 2 статьи 17 заменить словами «Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее –разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию». Далее п.3 по тексту.

3. Из пункта 1 статьи 18 ПЗЗ исключить слова: «Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений». Далее пункт 2 по тексту.

4. *Статья 30. Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны*.

В пункте 1. ОД-1. Зона общественно-деловой застройки, параметры застройки: коэффициент застройки территории дополнить словами «не более» - 70% площади земельного участка.

В пункте 2. ОД-2. Зона размещения общеобразовательных и воспитательных учреждений. **Параметры застройки**: пункт 4 заменить словами: «Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки селения и сложившегося силуэта застройки».

Дополнить пунктом 5 «Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории».

Пункт 3. ОД – 3. Зона учреждений здравоохранения.

Дополнить: **параметры застройки**:

1. Коэффициент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки селения и сложившегося силуэта застройки.

5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

Пункт 4. ОД-5 Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

**Параметры застройки** дополнить пунктами:

4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки поселения и сложившегося силуэта застройки.

5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

## Статья 31. Градостроительный регламент. Жилые зоны

В пункте 1 Ж-1 Слова «**зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными** **участками»**

заменить словами « **зона малоэтажной жилой застройки с приусадебными участками»**

Слова «Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа  с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

* - отдельно стоящие односемейные дома с земельными участками более 1200 кв.м с возможностью содержания домашнего скота и птицы;
* - отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 600 - 1200 кв.м;»

Заменить словами «Зона малоэтажной жилой застройки Ж-1 выделена для правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих одно-двухквартирных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

-отдельно стоящие односемейные дома усадебного типа с участками площадью не менее 800м2 с возможностью содержания домашнего скота и птицы;

- отдельно стоящие двухквартирные жилые дома с приквартирной площадью не менее 500м2;»

Изменить **Параметры застройки**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости |
| Отдельно стоящий одно-двухсемейный дом |
| **Предельные параметры земельных участков** | |  |
| -Минимальная площадь | кв.м | 800 |
| -максимальная площадь | КВ.м | 3000 |
| -минимальная ширина участка вдоль фронта улицы | м | 20 |
| -минимальная ширина /глубина | м | 40 |
| **Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участка** | |  |
| -максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| -минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулировки застройки) | м | 6 |
| -минимальный отступ от красной линии проездов | м | 3 |
| -минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома | м | 3 |
| -минимальный отступ строений от задней границы участка | м | По сложившейся застройке, но не менее 1м |
| -минимальное расстояние от границ соседнего участка  -до основного строения  -до хозяйственных и прочих строений  -постройки для содержания скота и птицы | м | 3  3  4 |
| -максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 12 |
| -максимальная высота ограждений земельных участков | м | 1,8 |
| -минимальный коэффициент озеленения | м | 20 |
| -минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| -минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства | м | 1 |

Примечания к таблице:

1. Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы – 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) – 1 м.

2. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства

должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.

3. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых

встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического

обслуживания на 1–2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального

жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к

вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6–и метров.

Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или

отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1–2

легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не

должна превышать 60 кв. м.

4. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты

объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного

использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

6. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на

несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований.

7. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов

строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

. имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

. согласованно с органами госпожнадзора.

8. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно–бытовым

условиям должны быть:

– от стволов высокорослых деревьев – 4, среднерослых – 2;

– от кустарника – 1 м.

9. Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:

– от стволов деревьев – 5 м;

– от кустарника – 1,5 м.

В пункте «**Условно разрешенные виды использования»**

Слова «**магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м.»**

заменить словами «**магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 300 кв.м.»**

## 5. Статья 32. Градостроительный регламент. Производственные зоны

Пункт 1. ПК - 1. Зона производственно-коммунальных V класса вредности

Дополнить: **параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – не более 0,65 от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки селения и сложившегося силуэта застройки.

5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

Пункт 2. ПК - 2. Зона производственно-коммунальных IV класса вредности

Дополнить: **параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории – не более 0,65 от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки селения и сложившегося силуэта застройки.

5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

Пункт 3. ПК -3. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

**Параметры застройки** дополнить пунктами:

4. Ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившегося силуэта застройки.

5. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории.

## 

Дата проведения итогового заседания: 25 ноября 2016 года.

Время проведения итогового заседания: 16:00.

Место проведения заседания: Администрация Молькинского МО, с.Молька, ул. Радищева, 25. Состав комиссии по подготовке и проведению утвержден Распоряжением администрации Молькинского муниципального образования от 17.11.2016 г. № 119

На итоговом заседании присутствовало 5 членов Комиссии.

Докладчик: Платонова А.А заместитель главы администрации Молькинского МО

Приняли участие в публичных слушаниях 15 человек.

Процедура проведения публичных слушаний соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства.

В комиссию по проведению публичных слушаний письменных замечаний и предложений не поступало.Рассмотрев представленные материалы, принимая во внимание мнение общественности, Комиссия решила:

- Рекомендовать Думе Молькинского муниципального образования принять решение о согласии с проектом изменений Правила землепользования и застройки Молькинского муниципального образования Усть-Удинского района,

Направить настоящее заключение о результатах публичных слушаний, протокол публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Молькинского муниципального образования главе администрации Молькинского муниципального образования Усть-Удинского района.

Председатель комиссии, заместитель

главы администрации Молькинского

муниципального образования А.А.Платонова

Секретарь комиссии

пециалист администрации Н.И.Воронина