

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки администрации ГО «город Дербент»

Место и время проведения публичных слушаний:

г. Дербент

26 марта 2012 года

Дата проведения: 26 марта 2012 года

Место проведения: Республика Дагестан, г. Дербент, пл. Свободы, 2, здание администрации ГО «город Дербент»

Время проведения: 10:00

Время регистрации: 10:00

Объект публичных слушаний: материалы проектной документации Правил землепользования и застройки Администрации ГО «город Дербент» .

Местонахождение объекта слушаний: территория городского округа «город Дербент»

Заказчик объекта обсуждения: администрация городского округа «город Дербент».

Способ информирования общественности:

Материалы проекта Правил землепользования и застройки администрации ГО «город Дербент» и информационные объявления о проведении публичных слушаний были опубликованы в газете «Дербентские новости»

С материалами проекта Генерального плана все желающие могли ознакомиться в зале заседаний администрации ГО «город Дербент» по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, пл. Свободы, 2

Председатель слушаний: Ягудаев С.Х. –заместитель главы администрации

Секретарь слушаний: Абакаров Т. А.

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 120 человек:

Предмет слушаний: Рассмотрение проекта Правил землепользования и застройки Республика Дагестан, г. Дербент, пл. Свободы, 2, разработанного архитектурным бюро «Гитинова» г. Махачкала

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

городского округа «город Дербент», Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании городского округа «город Дербент», утвержденном решением Депутатов народного Собрания от 25.03.2009 № 6-3.2.

Повестка дня:

1. Обсуждение проекта Правил землепользования и застройки городского округа «город Дербент»

Порядок проведения публичных слушаний:

1. Выступления:
МКУ «Управление по делам архитектуры и градостроительства» администрации ГО «город Дербент» по представлению проекта Правил землепользования и застройки ГО «город Дербент»
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 администрации ГО «город Дербент» разработан в 2012 г. архитектурным бюро «Гитинова» г. Махачкала совместно с администрацией ГО «город Дербент».

Главный архитектор г. Дербента 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, его 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.

Правила определяют механизм применения процедур, предусмотренных этими документами в администрации ГО «город Дербент»

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 ГО «город Дербент» .

- Схемы градостроительного зонирования администрации ГО «город Дербент» с отображением границ территорий с особыми условиями использования.

- Градостроительных регламентов

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.

Всего на территории городского округа «город Дербент» выделено 10 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 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.

Пример регламента для зоны Ж-1: Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоквартирными среднеэтажными (4-5 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 жилые дома 4-5 этажей;

- Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на малый поток посетителей (менее 150 кв.м. общ. площади)
Отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, рассчитанные на средний поток посетителей (150-500 кв.м общ. площади).

Библиотеки, клубы, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества, лектории, дома культуры (исключая ночные заведения).

Школы, детские дошкольные учреждения.

Сады, скверы, бульвары.

Лесопарки (лесные массивы).

Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны и другие аналогичные объекты.

Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры.

Пункты первой медицинской помощи.

Молочные кухни, аптеки.

Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные.

Опорные пункты охраны общественного порядка.

Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты.

АТС, районные узлы связи.

Объекты инженерной защиты населения от ЧС.

Условно разрешенные виды использования

Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа.

Здания для отправления культа, рассчитанные на прихожан (конфессиональные объекты).

Стоянки индивидуального легкового автотранспорта.

Встроенные, встроено-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящих на улицы с интенсивным движением транспорта, помещения.

Вспомогательные виды разрешенного использования

Площадки: детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха.

Гостевые стоянки, гаражи-стоянки по расчету для обслуживания жителей многоэтажной застройки.

Площадки для выгула собак.

Отдельно стоящие гаражи для инвалидов.

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 соответствуют 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 администрации ГО «город Дербент» считать состоявшимися.

По результатам публичных слушаний Главе администрации ГО «город Дербент» было рекомендовано принять решение о согласии с проектом правил землепользования и застройки администрации ГО «город Дербент» и направлении его в собрание депутатов администрации ГО «город Дербент».

Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки администрации ГО «город Дербент» опубликовать в официальном приложении к газете «Дербентские новости» и разместить на сайте администрации ГО «город Дербент».

Председатель публичных слушаний:  Ягудаев С.Х.

Секретарь публичных слушаний:  Абакаров Т.А.