

1

Протокол публичных слушаний
по вопросу рассмотрения проекта
Правил землепользования и застройки Кемского городского поселения

от 21 июня 2024 года

г.Кемь

Время начала проведения публичных слушаний: 17 час. 00 мин.

Время окончания проведения публичных слушаний: 18 час. 10 мин.

Место проведения публичных слушаний (адрес): Республика Карелия, Кемский район, г. Кемь, Пролетарский пр., д. 30, зал заседаний администрации Кемского муниципального района.

Основания проведения публичных слушаний:

В соответствии со статьями 5.1., 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 14, статьей 28 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о публичных слушаниях в Кемском городском поселении, утвержденным решением Совета Кемского городского поселения от 19 декабря 2007 года № 18-1/90, распоряжением главы Кемского городского поселения от 06 июня 2024 года № 18-р «О проведении публичных слушаний» (опубликовано в общественно-политической газете Кемского района «Советское Беломорье» 13 июня 2024 года № 23 (9372), размещено одновременно с проектом на официальном сайте администрации Кемского муниципального района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 13 июня 2024 года).

Инициатор проведения публичных слушаний: Глава Кемского городского поселения.

Организатор проведения публичных слушаний: Комиссия по землепользованию и застройке администрации Кемского муниципального района.

Орган, ответственный за организацию публичных слушаний: администрация Кемского муниципального района.

Председатель на публичных слушаниях: начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Кемского муниципального района – Патракова А.В.

Секретарь публичных слушаний: специалист 1 категории отдела архитектуры и градостроительства администрации Кемского муниципального района – Червова Ю.В.

Количество зарегистрированных участников: 20 (двадцать) человек
(список прилагается)

Количество зарегистрированных в списке участников публичных слушаний, желающих выступить по обсуждаемому вопросу – отсутствуют
(список прилагается)

Наименование проекта, вынесенного на публичные слушания:
«Проект Правил землепользования и застройки Кемского городского поселения» (далее – Проект).

В соответствии с Положением о публичных слушаниях с 13 июня 2024 года принимались предложения и замечания, касающиеся вопроса рассмотрения Проекта.

Количество поступивших предложений и замечаний до 21 июня 2024 года – не поступало.
(список прилагается)

Заслушали вступительное слово Председателя публичных слушаний:

Повестка дня:

1. утверждение регламента работы публичных слушаний;
2. обсуждение по вопросу рассмотрения Проекта;
3. голосование по вопросу рассмотрения Проекта.

Председатель публичных слушаний:

- для работы предлагается установить следующий Регламент:

1. регистрация участников публичных слушаний;
2. открытие публичных слушаний (представление председателя и секретаря публичных слушаний, оглашение темы публичных слушаний, инициатора их проведения, настоящего регламента работы), докладчик Патракова А.В. – начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Кемского муниципального района – до 10 минут;
3. доклад по Проекту, докладчик представитель проектной организации ООО НИИ «Земля и город» Кирдаков А.Н., заместитель начальника проектного управления №3 – до 20 минут;
4. закрытие публичных слушаний.

Замечаний, предложений по предложенному Регламенту работы не поступило.

Голосовали: «ЗА» - «20»;
«ПРОТИВ» - «нет».

За предложенный Регламент работы проголосовали единогласно.

Председатель публичных слушаний:

В соответствии со статьями 5.1., 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положением о публичных слушаниях в Кемском городском поселении, утвержденным решением Совета Кемского городского поселения от 19 декабря 2007 года № 18-1/90, в целях создания условий для устойчивого развития территории Кемского городского поселения и обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по Проекту проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка Проекта.

В соответствии с пунктом 6.4. части 6 Положения о публичных слушаниях в Кемском городском поселении с момента официального опубликования распоряжения о проведении публичных слушаний в порядке, предусмотренном для опубликования муниципальных правовых актов, их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

По итогам публичных слушаний на основании высказанных предложений и замечаний будет составлен протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Предлагаю, согласно Регламенту работы публичных слушаний, ознакомиться с Проектом (основной текст доклада согласно Проекту прилагается).

Докладчик – представитель проектной организации ООО НИИ «Земля и город» Кирдаков А.Н., заместитель начальника проектного управления №3:

В рамках выполнения работ по муниципальному контракту № 1к-2022 от 30 августа 2022 года проектная организация ООО Научно-исследовательский институт «Земля и город» выполнила работу по разработке проекта Правил землепользования и застройки Кемского городского поселения.

ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Цели разработки Правил землепользования и застройки определены ст. 30 Градостроительного кодекса РФ, а также техническим заданием к муниципальному Контракту:

1. Создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия.
2. Создание условий для планировки территории поселения.

3. Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

СОСТАВ ПРОЕКТА.

Проект Правил землепользования и застройки включает в себя:

- текстовые материалы (содержащие порядок применения правил и внесения изменений, градостроительные регламенты);
- графические материалы (содержат карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями использования территорий);
- приложение (сведения о границах территориальных зон, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости).

СОСТАВ ПРОЕКТА.

Порядок применения правил и внесения изменений включает в себя положения:

1. Общие положения о правилах землепользования и застройки (в данной главе расписаны цели и область применения правил землепользования и застройки, положение о Комиссии по подготовке ПЗЗ).
2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (в данной главе прописан порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков).
3. О подготовке документации по планировке территории.
4. О проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.
5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки.
6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки (порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства).

Градостроительные регламенты включают в себя:

1. Регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

УСТАНОВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

Порядок установления территориальных зон регламентируется ст. 34 Градостроительного кодекса РФ.

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального округа;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий.

Границы территориальных зон, отображенных на карте, установлены по:

- линиям магистралей, улиц, проездов;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков и объектов капитального строительства.

Регламенты устанавливаются с учетом:

- Фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- Возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- Функциональных зон и характеристик их планируемого развития;
- Видов территориальных зон;
- Требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

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.

СТРУКТУРА РЕГЛАМЕНТОВ.

Виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для всех территориальных зон представлены в отдельных таблицах.

В соответствии со ст. 38 Градостроительного кодекса РФ, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

В градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- 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.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются в соответствии с учетом Приказа Росреестра от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Порядком применения настоящих правил.

** Примечание – в соответствии с п. 8 ст. 36 ГрК РФ «Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия»*

КАРТЫ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА.

В составе проекта представлены 2 карты:

1. Карта градостроительного зонирования

Отображены границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, а также границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается

2. Карта ЗОУИТ

Отображены границы зон с особыми условиями территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств

ФРАГМЕНТЫ КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Всего на территории Кемского городского поселения выделено 20 различных территориальных зон

1. Ж-1. Зона жилой застройки;
2. Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
3. Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
4. ОД-1. Общественно-деловая зона;

5. ОД-2 Зона специализированной общественной застройки;
6. П-1. Производственная зона;
7. П-2. Коммунально-складская зона
8. И-1. Зона инженерных объектов;
9. ТР-1. Зона транспортной инфраструктуры;
10. Т(ЖД). Зона транспортной инфраструктуры размещения объектов железнодорожного транспорта;
11. СХ-1 Иные зоны сельскохозяйственного назначения;
12. СХ-2 Производственная зона сельскохозяйственных предприятий;
13. СХ-3 Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ;
14. Р-1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
15. Р-2. Зона отдыха;
16. Р-3 Иные рекреационные зоны
17. СП-1 Зона кладбищ;
18. СП-2 Зона складирования и захоронения отходов;
19. СП-3 Зона озелененных территорий специального назначения;
20. СП-4 Зона режимных территорий.

КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЙ ТЕРРИТОРИЙ.

Зоны с особыми условиями установлены в соответствии с перечнем согласно ст. 105 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, на данной карте отображены планировочные ограничения, объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств.

Заслушали докладчика по Проекту. В ходе проведения публичных слушаний участником публичных слушаний – начальником отдела архитектуры и градостроительства администрации Кемского муниципального района Патраковой А.В. были озвучены следующие замечания и предложения:

Фамилия Имя Отчество	№ п.п.	Замечания/Предложения по графической части Проекта
Патракова Анжелика Васильевна	1.	В районе ул. Вей-Луда территориальную зону П-2 частично перевести в территориальную зону Ж-1.
	2.	В районе ул. Гористая территориальную зону Ж-1 перевести в территориальную зону СХ-3.
	3.	В районе ул. Гористая территориальную зону Р-3 перевести в территориальную зону СХ-3.
	4.	На склоне по ул. Подужемская территориальную зону Ж-1 перевести в территориальную зону СХ-3.

	5.	Территориальную зону под КОС из территориальной зоны П-1 перевести в территориальную зону И-1 с увеличением площади.
	6.	Территориальную зону ОД-1 под Клубом по ул.Сенная перевести в территориальную зону Ж-1.
	7.	В районе ул. Верховье территориальную зону Р-3 перевести в территориальную зону Р1.

По истечении времени, отведенного для выступлений, вопросов по Проекту и ответов на них, Председатель публичных слушаний предложил провести голосование по проекту.

Проведено голосование по принятию рекомендательного решения:
- согласовать «Проект Правил землепользования и застройки Кемского городского поселения» с учетом выставленных на публичных слушаниях замечаний и предложений.

Голосовали: «ЗА» - «20»; «ПРОТИВ» - «нет».

Большинством голосов принято рекомендательное решение согласовать:
«Проект Правил землепользования и застройки Кемского городского поселения» с учетом выставленных на публичных слушаниях замечаний и предложений.

Председатель публичных слушаний объявил об окончании публичных слушаний.

Председатель публичных слушаний



А.В. Патракова

Секретарь публичных слушаний



Ю.В. Червова