|  |
| --- |
|  |

**ПРОТОКОЛ**

**публичных слушаний по проектам внесения изменений и дополнений в правила землепользования и застройки на территории городского поселения «Микунь»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 27 марта 2015 г. |  |   г. Микунь |

**Присутствовали:**

|  |  |
| --- | --- |
| Цветкова О.А.  | - заместитель руководителя администрации поселения; председатель комиссии по землепользованию и застройке председательствующий; |
|  |  |
| Заинчковская Н.И. | - заведующий отделом организационно-правовой работы администрации ГП «Микунь», секретарь; |
|  |  |
| Селицкий В.Н. | заведующий отделом строительства, жилищно-коммунального хозяйства и землепользования; |
|  |  |
|  | депутаты Совета городского поселения «Микунь», представители общественных организаций города, жители города- 8 человек. |
|  |  |
|  | **Повестка дня:**1. Проект изменений в правила землепользования и застройки ГП «Микунь». |
|  |  |
|  |  |

**Выступили:**

1. Селицкий В.Н.

В процессе разработки в 2012 году ООО НИИ «Земля и город» Правил землепользования и застройки городского поселения «Микунь» (далее Правила) были определены градостроительные регламенты для функциональных зон поселения без учета характера использования земельных участков, предоставленных физическим и юридическим лицам в указанный и более ранний период, а также действующими градостроительными регламентами не предусмотрено размещение некоторых объектов капитального строительства необходимых для полного функционального развития и рационального использования территорий.

В связи с вышеизложенным возникла необходимость внесения изменений в Правила.

При разработке предложений по внесению изменений в Правила учтены:

- результаты мониторинга использования земельных участков на территории городского поселения «Микунь» с 2013г- по март 2015 г.;

- градостроительные регламенты, установленные в соответствии с утвержденными Решением Совета Правилами землепользования и застройки города;

- документация по планировке территории города;

- обоснованные предложения по размещению объектов капитального строительства и использованию земельных участков, поступившие в администрацию городского поселения «Микунь» от юридических и физических лиц.

Предложения по внесению изменений в Правила разработаны в соответствии с целями и задачами развития города, сформулированными в документации территориального планирования.

Внесение изменений в Правила позволит реализовать основные цели развития города, которыми являются:

- обеспечение устойчивого развития поселения, как на ближайшие годы, так и в долгосрочной перспективе;

- стабильное улучшение качества жизни всех слоев населения города;

- повышения качества городской среды;

- развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

- формирование городского поселения «Микунь» как многофункционального города, интегрированного в российскую экономику.

Вносимые в Правила землепользования и застройки городского поселения «Микунь» изменения обеспечат выполнение следующих задач по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры:

1. Обеспечение размещения объектов капитального строительства в соответствии с прогнозируемыми параметрами жилищного и общественного строительства путем повышения эффективности использования сложившихся селитебных территорий.

2. Развитие и преобразование функциональной структуры городского поселения «Микунь» в соответствии с прогнозируемым развитием основных функций и отраслей экономики города.

3. Формирование «открытой» планировочной структуры, предоставляющей вариативные возможности развития основных функциональных зон города по главным планировочным осям (природным и транспортным).

Предлагаемые изменения в Правила землепользования и застройки городского поселения «Микунь» коснутся:

- основного разрешённого, условно-разрешённого, вспомогательного видов использования земельных участков всех функциональных зон городского поселения;

- предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства для всех функциональных зон городского поселения.

Разработанные предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского поселения «Микунь» в полном объеме соответствуют целям территориального планирования города.

Для функциональной зоны малоэтажной индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками предлагаю изменить предельные минимальные и максимальные площади земельных участков от 500кв.м. до 1500 кв.м. и внести в основной разрешённый вид использования отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа); (с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы).

Кроме того установить следующие правила застройки:

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее);

- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) -25 м;

2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

3) улиц, от жилых и общественных зданий – 6 м;

4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного и блокированного дома - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;

от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой усадебными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

В зимнее время складирование снега на соседних земельных участках запрещается.

Кроме того, в условно-разрешённые виды использования предлагаю добавить станции технического обслуживая (без малярно-кузовных работ) высотой не более 5 метров и не более двух постов обслуживания. В декабре прошлого года в администрацию ГП поступило заявления на выделение земельного участка под строительство станции технического обслуживания. Считаю, что в принятии решения о строительстве таких объектов в жилых зонах должны участвовать собственники (пользователи) соседних участков.

Для функциональной зоны Ж-2 секционной среднеэтажной жилой застройки (4-5 эт) предлагаю внести в основные разрешённые виды использования дома блокированного типа (т.н. «таунхаусы»), но менее трёх этажей. Также необходимо существенно расширить перечень условно-разрешённых видов использования за счёт объектов социальной инфраструктуры. В целом предлагаю внести изменения во все градостроительные регламенты, если есть вопросы и предложения по конкретным функциональным зонам, предлагаю их обсудить.

**Обсудили**

Вопросы, касающиеся целесообразности и необходимости строительства объектов социальной сферы в функциональной зоне Ж-2, размещения сельхоз предприятий в функциональной зоне ПК-2, размещения тепловых сетей, сетей холодного и горячего водоснабжения наземным способом.

**РЕШИЛИ:**

Внести в проект изменений в правила землепользования и застройки на территории городского поселения «Микунь» следующие дополнения:

- в градостроительных регламентах функциональных зон ж-1 и ж-2 в условно-разрешённые виды использования земельного участка внести «Станции технического обслуживания легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ), шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов;

- для функциональной зоны ж-1 с основным видом разрешённого использования «Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома (застройка коттеджного типа) с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота и птицы)» установить минимальный размер земельного участка – 400 кв.м;

- для функциональной зоны ПК-2 установить условно-разрешённый вид использования «Размещение сельскохозяйственных и животноводческих предприятий»

После внесения изменений и дополнений и проведения согласований в установленном законом порядке, рекомендовать Совету городского поселения «Микунь» утвердить данный проект.

Подписи:

|  |  |
| --- | --- |
| Председательствующий, Заместитель руководителя администрации поселения | О.А. Цветкова |
| Секретарь  | Н.И. Заинчковская |
|   |  |