УТВЕРЖДАЮ
Глава муниципального образования
«Лесколовское сельское поселение»

_____ А. Л. Михеев
«__»_____2012 г.

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний (собрание)

03.12.2012 г. дер. Лесколово
(дата)

Место проведения собрания: МБУ «Лесколовский Дом Культуры»
Дата и время проведения собрания: 28.11.2012 г. 18.00
Форма проведения: очное собрание.
Заказчик слушаний: Администрация МО «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области
Тема публичных слушаний: обсуждение проекта «Правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области».
Основание для проведения слушаний:
– статья 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
– статья 29 Устава муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов от 06.07.2011 г. № 26;
– письменное обращение исполняющего обязанности главы администрации муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» от 12.09.2012 г. № 85;
– постановление главы муниципального образования от 20.09.2012 г. № 21 «О проведении публичных слушаний по изменению вида разрешенного использования земельных участков».
Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний: комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Лесколовское сельское поселение».

Присутствовали:
Председатель собрания: Слезов Вячеслав Владимирович – заместитель главы администрации МО «Лесколовское сельское поселение»
На собрании присутствовали:
- Михеев А. Л. - глава МО «Лесколовское сельское поселение»;
- Ананян А. Г. – глава администрации МО «Лесколовское сельское поселение»;
- представители администрации МО «Лесколовское сельское поселение»:

- Данилов Ф. В. – начальник сектора муниципального имущества и землепользования;
- Карпенко О. В. - главный специалист-юрист;
- Снеткова Т. В. – ведущий специалист сектора муниципального имущества и землепользования;
- Шинкарев В. В. – ведущий специалист;

- Иванов М. С. - представитель Управления по архитектуре, градостроительству и землепользованию администрации МО «Всеволожский муниципальный район»;

- Матвеев И. Д. – разработчик проектов;

- заинтересованная общественность – присутствовала (списки прилагаются).

Ход собрания:

Председатель собрания ознакомил присутствующих с темой публичных слушаний, с порядком и регламентом проведения собрания, правами участников собрания вносить свои замечания и предложения для включения их в протокол, представил состав участников и присутствующих ответственных лиц.

Проинформировал собравшихся, что по итогам проведения публичных слушаний будет составлен протокол, а также в течение 5 (пяти) рабочих дней после проведения собрания предусмотрено внесение в устной и письменной форме предложений и замечаний по обсуждаемому вопросу, для включения их в протокол.

Сообщил о мероприятиях, проведенных в рамках публичных слушаний:

Информирование о проведении слушаний:

1. Опубликовано информационное сообщение о начале проведения процедуры публичных слушаний в газете «Всеволожские вести» от 28 сентября 2012 г. № 71 (1793).

Отзывов на публикацию в газете «Всеволожские вести» по обсуждаемому вопросу не поступало.

2. Размещена информация о проведении публичных слушаний на официальном сайте администрации муниципального образования в сети «Интернет».

Количество посещений по теме публичных слушаний на официальном сайте: www.lesk-admin.ru- 158 посещений.

Отзывов, полученных по электронной почте (leskadmin@mail.ru) – не зарегистрировано.

3. Организована экспозиция материалов для ознакомления заинтересованной общественностью с 27.09.2012 г. по адресам:

- дер. В. Осельки, ул. Ленинградская, д. 32;

- дер. Лесколово, ул. Красноборская д. 4.

В журнале учета мнений граждан зарегистрировано 6 отзывов по теме публичных слушаний.

5. Размещены информационные сообщения о проведении публичных слушаний.

Получены 2 отзыва в адрес уполномоченного органа до проведения собрания.

Получены 2 отзыва в адрес уполномоченного органа после проведения собрания.

Председатель собрания предоставил слово разработчику проектов:

Выступили:

Матвеев И. Д.: На сегодняшний день по каждому муниципальному образованию разрабатывается генеральный план – основополагающий документ, который говорит о том, как будет развиваться территория в границах поселений. Подготовка проекта правил землепользования и застройки (далее ПЗЗ) может осуществляться как ко всей территории муниципального образования, так и согласно статьи 31 п. 4 ГК РФ быть применено только к части муниципального образования, в связи с тем, что нет еще утвержденного генерального плана.

Если генеральный план еще не утвержден и нет ПЗЗ, с января 2013 года невозможно будет вести строительную деятельность. Поэтому администрация приняла решение разработать ПЗЗ в границах существующих границ населенных пунктов. Проект, который мы рассматриваем, объясняет правила пользования только в границах существующих населенных пунктов.

В правилах указывается разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства и может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

Рассмотрим на примере зоны застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с участками, которая обозначена в ПЗЗ как ТЖ 2.1, что относится к основным видам разрешенного использования, к условно разрешенным видам использования и к вспомогательным видам разрешенного использования.

К основным видам разрешенного использования относятся виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками без права содержания мелкого скота и птицы;
2. Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);
3. Для размещения органов некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, жилищных кооперативов и т.д.);
4. Для размещения жилищно-эксплутационных служб;

Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в т.ч.:

5. Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования;
6. Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений;
7. Для размещения спортивных объектов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, стадионов, кортов и т.д.) без трибун для зрителей;
8. Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.);

9. Для размещения объектов охраны общественного порядка;
10. Для размещения кредитно-финансовых объектов;
11. Для размещения объектов страхования;
12. Для размещения объектов пенсионного обеспечения;
13. Для размещения объектов социального обеспечения;
14. Для размещения объектов связи;
15. Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.);
16. Для размещения индивидуальных садов и огородов;
17. Для размещения садов, скверов, бульваров общего пользования;
18. Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций.

На основании Правил, если Вы находитесь в зоне, обозначенной ТЖ 2.1, то к основным видам деятельности относятся перечисленные выше.

К вспомогательным видам деятельности относятся виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта;
2. Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов;
3. Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);
4. Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин, колодцев;
5. Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений;
6. Для размещения канализационных насосных станций;
7. Для размещения газораспределительных пунктов;
8. Для размещения местных инженерных сетей.

К условно-разрешенным видам деятельности относятся (виды, которые могут быть с согласования администрации) виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания мелкого скота и птицы (при условии соблюдения санитарно-экологических норм);

Если человек хочет на своем участке организовать скотный двор, то он должен будет придти в администрацию и если не будут возражать соседи и это не будет влиять на экологию, то администрация может дать добро.

2. Для размещения двухквартирного блокированного жилого дома с приквартирными участками;

Если застройщик захочет построить двухквартирный дом, то с согласия администрация это возможно.

3. Для размещения объектов дошкольного и начального образования во встроенных помещениях жилых домов;
4. Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани);
5. Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений;

6. Для размещения спортивных объектов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов, стадионов, кортов и т.д.) без трибун для зрителей;
7. Для размещения объектов культуры и искусства связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.);
8. Для размещения объектов социального обеспечения;
9. Для размещения религиозных объектов;
10. Для размещения объектов розничной торговли;
11. Для размещения объектов общественного питания;
12. Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, и т.д.);
13. Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций);
14. Для размещения транзитных инженерных сетей.

Далее было предложено перейти к общим вопросам-ответам.

Вопрос: Вопрос по главе 2, статье 9, пункту 3, в котором говорится «Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам транспортной, инженерной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном органами местного самоуправления и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур». Этим пунктом Вы оговариваете условия моего доступа к системам инфраструктур?

Условия доступа - это платежи, соответственно если я не заплатила, то я не имею право пользоваться поликлиникой, школой и т.д. Это нарушает Конституцию Российской Федерации.

Ответ: Не в коей мере, это обозначает, что Вы платите налоги и эти платежи являются платежами за пользование инфраструктурами.

Вопрос: Налоги устанавливаются налоговым кодексом, а Вы пишите, что тарифы устанавливаются местным самоуправлением.

Ответ: Все тарифы устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

Вопрос: Получается, что для того, чтобы построили дорогу, поликлинику надо заплатить?

Ответ: Ничего больше, чем Вы платите, платить не будете, все делается в соответствии с действующим законодательством.

Вопрос: Здесь написано «органами местного самоуправлении», если Вы хотели что-то сказать другое вычеркните эту фразу.

Ответ: Тарифы утверждает не закон, а орган местного самоуправления (совет депутатов Лесколовского сельского поселения и Всеволожского муниципального

района).

В этой фразе ключевые слова «в соответствии с действующим законодательством». Ничего более чем установлено Российским законодательством делаться не будет.

Вопрос: Гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона ст. 55 Конституции РФ и п. 2 ст. 1 Гражданского Кодекса РФ, а Вы в п. 3, статьи 9, главы 2 ПЗЗ фразой «Условием доступа» ограничиваете свободный доступ к инфраструктурам.

Ответ: Именно поэтому написано «в соответствии с действующим законодательством».

Вопрос: Или Вы изложите данный пункт доступным языком, или я буду оспаривать его в суде.

Ответ: Мы рассмотрим Ваше предложение.

Вопрос: Я житель дер. Лесколово и меня смущает в этом пункте фраза «адекватный платеж». У меня сложилось впечатление, что при строительстве дорог могут быть привлечены финансы жителей.

Ответ: Данные Правила созданы в правовом поле. Если у меня написано «в соответствии с законодательством», то это безусловная гарантия того, что Ваши права не будут нарушены.

Вопрос: Тогда объясните фразу «адекватный платеж». О чем идет речь, приведите пример.

Ответ: Адекватный платеж определяется обоюдным согласием.

Вопрос: Надо написать более доступным языком.

Ответ: Есть правовой язык, им написаны ПЗЗ. В любом случае все вопросы будут учтены и если есть возможность изменить формулировку мы это сделаем.

Вопрос: Земля выделялась под ЛПХ, на картах она значится зоной ТЖ 2.1 (зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с участками). Что можно делать на ЛПХ и ИЖС?

Ответ: Если участки ЛПХ находятся в зоне ТЖ 2.1, то к ним применимы виды деятельности, относящиеся к индивидуальным отдельно стоящим жилым домам с участками.

Вопрос: Получается, что без ведома собственника Вы можете поменять вид разрешенного использования участков? В свидетельстве о праве собственности на землю вид разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства», значит им надо менять свидетельство?

Ответ: Свидетельство о собственности менять не обязательно. Если Вы не хотите относиться к зоне ТЖ 2.1 мы оставим все как есть. Для этого проводятся публичные слушания, чтобы узнать мнения граждан.

Вопрос: Я житель деревни Верхние Осельки. У нас у половины деревни земельные участки под ЛПХ, на этих участках люди разводят кур, коров, коз, а теперь получается, что эти участки станут под ИЖС. Основным видом разрешенного использования ТЖ 2.1 является «Для размещения индивидуальных жилых домов с приусадебными земельными участками без права содержания мелкого скота и птицы». Что делать людям, которые уже держат скот, брать разрешение у администрации?

Ответ: То, что Вы сейчас видите, это перспектива развития населенных пунктов, с теми документами, которые у Вас есть Вы можете 10, 20, 30 лет жить и ничего менять не надо. Но построить капитальное строение и прописаться на ЛПХ

будет невозможно.

Вопрос: Но сейчас на ЛПХ люди прописаны и для них это единственное место жительства.

Ответ: В ПЗЗ в зоне ТЖ 2.1 к вспомогательным видам деятельности относятся «Для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания мелкого скота и птицы (при условии соблюдения санитарно-экологических норм)». Есть населенные пункты в которых зона ЛПХ и зона ИЖС чередуются через участок. Поэтому эти зоны объединили в одну ТЖ 2.1.

Вопрос: Ранее в деревне Хиттолово земля выделялась под одно использование, а зоны ИЖС появились после, мы не хотим страдать от вновь появившихся участков.

Ответ: Так как данная ситуация неоднозначная, то давайте вид деятельности «Для размещения индивидуального жилого дома с правом содержания мелкого скота и птицы (при условии соблюдения санитарно-экологических норм)» отнесем не к вспомогательным, а к основным видам деятельности.

Вопрос: Я член ДНП «Майна». Нам предложили внести наше ДНП в состав дер. Лесколово, все согласились. На карте я вижу, что наше ДНП «Майна» в состав Лесколово не вошло.

Ответ: ПЗЗ рассматриваются в существующих границах поселений, все изменения границ населенных будут рассматриваться в генеральном плане поселения. Когда будет утверждаться генеральный план поселения будут проводиться такие же публичные слушания и на них Вы можете задать этот вопрос.

Далее было предложено перейти к вопросам, касающихся населенных пунктов:

1. Дер. Аньялово есть вопросы?

Вопросов нет.

2. Дер. Гапсары есть вопросы?

Вопросов нет.

3. Дер. Кискелово есть вопросы?

Вопросов нет.

4. Дер. Рохма есть вопросы?

Вопросов нет.

5. Дер. Нижние Осельки есть вопросы?

Вопросов нет.

6. Пос. ст. Осельки есть вопросы?

Вопросов нет.

7. Дер. Хиттолово

Вопрос: Какая в дер. Хиттолово категория озер? В соответствии с этим определяется береговая зона.

Ответ: На картах указана береговая зона в соответствии с кадастром озера.

Вопрос: Почему она везде одинаковая? Два озера в дер. Хиттолово являются нашей достопримечательностью. За последние годы очень нарушается экология этих озер, поэтому нас это волнует.

Ответ: В соответствии с водным кодексом РФ установлено, что 20 метров береговая полоса, а водоохранная в зависимости от площади. Береговая полоса должна быть свободна для доступа.

Вопрос: Получается на расстоянии 50 м. от озера должен быть доступ к воде.

Ответ: Не 50, а 20 метров, зона общего доступа. В ПЗЗ это прописывается, и на основании утвержденных правил можно будет контролировать эти зоны.

Вопрос: У нас есть кадастры, которые съехали на середину озера. Как это получается?

Ответ: Это кадастровая ошибка. На основании ПЗЗ можно будет проводить проверки совместно с природоохранной прокуратурой и устранять такие ошибки.

Вопрос: Вы говорите, что генплана нет, поэтому сейчас утверждаются ПЗЗ в рамках существующих границ населенных пунктов. Где можно посмотреть границы населенного пункта дер. Хиттолово.

Ответ: Границы населенных пунктов максимально приближены к существующим в настоящий момент. Все данные получены мной из администрации. Пол года назад мне было предоставлено распоряжение губернатора о включении части земель в населенный пункт и я это должен учитывать.

Вопрос: Почему Вы не начали слушания с того, что имеются документы по расширению границ населенных пунктов?

Ответ: Потому что это не относится к теме публичных слушаний, это вопросы генерального плана. Мы разрабатываем правила в существующих границах. Оставьте свой вопрос и в генеральном плане мы опишем границы «было» «стало».

Вопрос: В законе прописано, что ПЗЗ разрабатываются, если утвержден генплан, если генплан не утвержден, то ПЗЗ можно утверждать, но только в рамках существующих границ.

Ответ: Именно с этих слов мы и начали публичные слушания «в рамках существующих границ».

Вопрос: Как можно убедиться, что это существующие границы дер. Хиттолово.

Ответ: Мне была предоставлена информация из кадастровой палаты с кадастровыми номерами и свидетельствами о праве собственности, в которых написано, что это земли населенных пунктов.

Вопрос: Когда осваиваются новые территории по Российскому законодательству должны быть согласования по энергосбережению, водоотведению, транспортным потокам. В нашей деревне нет ничего кроме озер. В правилах как у Вас прописано, если какой то массив отведен для ДНП, то должен быть проект, где будет все прописано, чтобы это не отразилось на жителях, которые там живут.

Ответ: Допустим в правилах есть жилая зона, в которой можно формировать объекты инфраструктуры. Мы обсуждаем палитру видов деятельности, а Вы задаете вопрос, как осуществить эти виды деятельности. В соответствии с Российским законодательством.

8. Дер. Верхние Оселькн

Вопрос: Что значит в зоне ТЖ 2.1. запрещена многоэтажная застройка?

Ответ: К условно разрешенным видам использования в зоне ТЖ 2.1 относится «Для размещения блокированных жилых домов с придомовыми участками», «Максимальная этажность здания (включая мансардный этаж) 3 этажа». Вот максимум уплотнение застройки, которая допускается в этой зоне.

Вопрос: А если на сегодняшний день есть дома более высокой этажности, что надо будет делать, ломать, или идти спрашивать разрешения?

Ответ: Если такие дома существуют, я изменю выражение «Максимальная этажность здания (включая мансардный этаж) 3 этажа» на «Максимальная этажность здания (включая мансардный этаж) 3 этажа, за исключением

существующих».

9. Пос. Осельки есть вопросы?

Вопросов нет.

10. Дер. Лесколово есть вопросы?

Вопросов нет.

11. Дер. Лехтуси есть вопросы?

Вопросов нет.

12. В. ст. Пери есть вопросы?

Вопросов нет.

Председатель – есть ли у присутствующих дополнения к сказанному? Замечаний, дополнений - нет. Собрание считается проведенным. Протокол собрания будет направлен в комиссию для принятия решения.

РЕШЕНИЕ собрания:

1. Направить протокол публичных слушаний в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Лесколовское сельское поселение» для рассмотрения и принятия решения.

2. Опубликовать в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению проекта «Правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Лесколовское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области».

Протокол подписали:

Председатель собрания: В. В. Слезов

Зам. председателя комиссии: Ф. В. Данилов

Члены комиссии:

О. В. Карпенко

В. В. Шинкарев

М. С. Иванов

Секретарь комиссии: Т. В. Снеткова

Протокол составлен: 03.12.2012 г.

(дата)

Протокол на 9-х листах.