



**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕЛОГОРСКОГО РАЙОНА
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ
ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕЛОГОРСКОГО РАЙОНА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

09.11.2020

№ 664

г. Белогорск

О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в
Правила землепользования и застройки муниципального образования
Кустанаевского сельсовета Белогорского района Амурской области

В соответствии со ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», ст. 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Белогорского района, Правилами землепользования и застройки муниципального образования Кустанаевского сельсовета, утвержденных Решением Кустанаевского сельского Совета народных депутатов от 10.03.2015 № 105, Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории сельских поселений входящих в состав муниципального образования Белогорского района, утвержденный Белогорским районным Советом народных депутатов от 17.04.2020 № 51/410,

п о с т а н о в л я ю:

1. Назначить публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Кустанаевского сельсовета Белогорского района Амурской области, утвержденные Решением Кустанаевского сельского Совета народных депутатов от 10.03.2015 № 105, в текстовой части по внесению изменений в градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны Кустанаевского сельсовета (село Лозовое) Ж-4 – Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения развитого ЛПХ (Приложение - обоснование внесения изменений).

2. Комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования Белогорского района:

1) организовать и провести публичные слушания по вопросу указанному в пункте 1 постановления;

- 2) определить срок проведения публичных слушаний: с 10 ноября 2020 г по 10 декабря 2020 года;
 - 3) назначить дату проведения публичных слушаний на 10 декабря 2020 года по адресу: с. Кустанаевка – 10.12.2020г. в 13.00 в здании клуба;
 - 4) разместить оповещение о начале публичных слушаний на официальном сайте администрации МО Белогорского района 10.11.2020г;
 - 5) разместить проект и прилагаемые к нему информационные материалы, подлежащие рассмотрению на публичных слушаниях, на официальном сайте администрации МО Белогорского района 10.11.2020;
 - 6) осуществлять прием от физических и юридических лиц предложений и замечаний по проекту с 10.11.2020 по 10.12.2020;
 - 7) рассмотреть поступившие предложения и замечания по проекту, подготовить протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний;
 - 8) разместить протокол и заключение о результатах публичных слушаний на официальном сайте администрации МО Белогорского района.
3. Определить местонахождение комиссии по адресу: 676850, Амурская область, г. Белогорск, ул. Кирова, 203а, адрес электронной почты: zsn28-03@mail.ru, контактный телефон: 8 (41641) 2-67-90.
 4. Участники публичных слушаний являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства.
 5. Предложить гражданам, проживающим в пределах соответствующей территориальной зоны, правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение, направлять в комиссию по проведению публичных слушаний Администрацию муниципального образования Белогорского района свои предложения по внесенным на публичные слушания вопросам, не позднее даты проведения публичных слушаний.
 6. Настоящее постановление подлежит опубликованию в газете «Ведомости Белогорского района» и размещению на официальном сайте администрации МО Белогорского района
 7. Контроль за исполнением данного постановления возложить на заместителя главы администрации муниципального образования Белогорского района Колодина К.Е.

Глава муниципального
образования Белогорского района



Д.В.Инюточкин

Обоснование

по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Кустанаевского сельсовета Белогорского района Амурской области,
утвержденных Решением Кустанаевского сельского Совета народных депутатов от 10.03.2015 № 105,
в текстовой части по внесению изменений в градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны Кустанаевского сельсовета (село Лозовое) Ж-4 – Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения развитого ЛПХ.

Населенный пункт село Лозовое расположен на территории Кустанаевского сельсовета, население села Лозовое - 11 человек, кроме нескольких жилых домов в населенном пункте расположены в основном небольшие объекты сельскохозяйственного назначения крестьянско-фермерских хозяйств. Для развития поселения и увеличения населения данного населенного пункта необходимо развитие фермерских хозяйств и личных подсобных хозяйств, организация строительства и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства для привлечения наемных работников и увеличения рабочих мест, что в свою очередь привлечет инвестиции в сельскохозяйственную отрасль – строительство небольших объектов хранения, ремонта и переработки. В связи с предоставлением части земельных участков под развитие данных хозяйств (ЛПХ и КФХ) и развитием населенного пункта в администрацию муниципального образования Белогорского района Амурской области, а ранее в администрацию Кустанаевского сельсовета обращались граждане с необходимостью выбора вида разрешенного использования земельного участка согласно федерального закона №119-ФЗ от 01.05.2016 «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Строительство объектов данного назначения утвержденными документами территориального планирования и градостроительного зонирования на территории муниципального образования Кустанаевского сельсовета и населенного пункта с. Лозовое не предусматривается. Классификатором видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №540 от 01.09.2014, в данной территориальной зоне Ж-4 – Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения развитого ЛПХ, объекты подобного назначения не предусмотрены.

В связи с выделением земельных участков и строительства зданий и сооружений такого назначения возникла необходимость изменения в текстовую часть градостроительного регламента территориальной зоны - малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения развитого ЛПХ (Ж-4) Кустанаевского сельсовета Белогорского района.

На основании Правил землепользования и застройки Кустанаевского сельсовета Белогорского района Амурской области, утвержденных Решением Кустанаевского сельского Совета народных депутатов от 10.03.2015 № 105, данный участок, согласно утвержденного ранее генерального плана, расположен в территориальной зоне Ж-4 – Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения развитого ЛПХ.

Код (цифровое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка по классификатору (приказ Минэкономразвития РФ №540 от 01.09.2014) **2.1.** Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство); **12.0.** Общее использование территории. Цели выделения зоны: развитие зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки; ведение развитого ЛПХ, с возможностью содержания и выпаса крупного рогатого скота; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах; создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования: отдельно стоящие жилые дома на 1 семью в 1-3 этажа с придомовым участком. Вспомогательные виды использования, сопутствующие основным: дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани, кухни и пр.), постройки для содержания крупных и мелких животных, встроенно-пристроенный гараж на 1-2 автомобиля, индивидуальный гараж на 1-2 автомобиля на придомовом участке, навес для стоянки сельхозтехники на придомовом участке, магазины товаров первой необходимости, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, сады, огороды, палисадники. Условно разрешенные виды использования: детские дошкольные учреждения, школы общеобразовательные, многопрофильные учреждения дополнительного образования, амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, отделения, участковые пункты милиции, офисы, конторы, учреждения культуры и искусства локального и районного значения, временные торговые объекты, объекты бытового обслуживания, объекты общественного питания, культовые объекты, гостиницы, магазины специализированные, объекты связи, открытые автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей. В утвержденных Правилах землепользования и застройки Кустанаевского сельсовета в вспомогательных видах использования указаны постройки для содержания крупных и мелких животных и навес для стоянки сельхозтехники на придомовом участке, но для постановки объектов капитального строительства на кадастровый учет в ЕГРН необходимо внесения изменения в условно разрешенный вид использования.

Согласно Классификатору (приказ Минэкономразвития РФ №540 от 01.09.2014) код (цифровое обозначение) вида разрешенного использования

земельного участка: 2.1. Для индивидуального жилищного строительства - Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек; 2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) - Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Для изменения всей территориальной зоны в документах градостроительного зонирования Кустанаевского сельсовета необходимо внесение изменений в документы территориального планирования муниципального образования Кустанаевского сельсовета. В связи с изменениями в организации местного самоуправления на территории района, данные работы могут быть выполнены не ранее 2021-2022 годов, более того не внесены соответствующие изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации.

В соответствии с Классификатором, каждый вид имеет свое индивидуальное описание (каждый вид разрешает размещать определенные (указанные) в описании данного вида) объекты капитального строительства. Все виды разрешенного использования (основной, условно разрешенный, вспомогательный) ЗУ и ОКС необходимо указывать в строгом соответствии с Классификатором, описание вида должно полностью соответствовать Классификатору, без каких-либо исключений.

На данной территории населенного пункта села Лозовое в зоне обозначенной документами территориального планирования и градостроительного зонирования Ж-4, кроме жилых зданий (одноквартирных жилых домов), располагаются объекты обеспечения сельскохозяйственного производства. По Классификатору видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №540 от 01.09.2014, - Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18.) - Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных подстанций и иного технического оборудования для ведения сельского хозяйства.

Изменения в текстовой части для конкретной территориальной зоны Кустанаевского сельсовета - Ж-4 – Зона малоэтажной жилой застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения развитого ЛПХ, добавить в текст условно разрешенного вида использования - Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18.) - Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен,

трансформаторных подстанций и иного технического оборудования для ведения сельского хозяйства.

При внесении изменений в документы территориального планирования при выполнении проектной документации по сельсовету и населенному пункту учесть данные вопросы по определению функциональных и территориальных зон и уточнению их расположения, а также установления отдельных зон в границах населенного пункта и за границами населенного пункта.