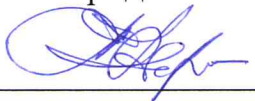


УТВЕРЖДАЮ:

Первый заместитель главы администрации  
Березовского городского округа,  
председатель комиссии по подготовке  
проекта Правил землепользования и застройки  
Березовского городского округа

 А.Г. Коргуль

**Протокол  
публичных слушаний**

по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа  
применительно к части территории Березовского городского округа  
с последующим внесением изменений в Правила землепользования и застройки  
Березовского городского округа применительно к территории города Березовского,  
утвержденные решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №21

Место проведения:

п. Сарапулка, ул.Ленина,58,  
здание территориального отдела администрации  
Березовского городского округа по п.Сарапулке

Дата проведения:

18 декабря 2013года, 18-00

***Председательствующий:***

- Корякова Людмила Камильевна – заместитель главного архитектора, заместитель начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа, член комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа.

***Секретарь:***

- Блудова Анна Александровна – директор МБАУ «Центр предоставления муниципальных услуг в сфере земельных отношений и архитектурно-градостроительной деятельности».

***Повестка дня:***

Рассмотрение и обсуждение проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к части территории Березовского городского округа, разработанного отделом архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа.

На слушания приглашены правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах п.Сарапулка, п.Становая, жители п.Сарапулка, п.Становая, представители Думы и администрации Березовского городского округа, жители Березовского городского округа.

В соответствии с Положением о проведении и организации публичных слушаний на территории Березовского городского округа, постановление администрации Березовского городского округа от 03.12.2013 №720

«О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к части территории Березовского городского округа, с последующим внесением изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к территории города Березовского, утвержденных решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №21» опубликовано в газете «Березовский рабочий» (в приложении – вестник Березовского городского округа) от 06.12.2013 №26 и размещено на официальном сайте администрации Березовского городского округа в сети Интернет.

На начало публичных слушаний зарегистрировано 7 человек.

***Председательствующий предложил следующий порядок и регламент проведения публичных слушаний:***

1. Доклад по указанному проекту (до 15 мин.);

Докладчики:

- Зобнина Наталья Александровна – главный специалист отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа
- Корякова Людмила Камильевна – заместитель начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа

2. После доклада выступления в прениях до 5 минут.

3. Предлагается публичные слушания завершить к 19-00.

*Возражений по предложенным порядку и регламенту не поступило.*

***Доклад по проекту Правил землепользования и застройки  
Березовского городского округа применительно к части территории  
Березовского городского округа:***

докладчик – Зобнина Наталья Александровна

Решение о подготовке правил землепользования и застройки Березовского городского округа принято Главой Березовского городского округа от 05.12.2007 года № 517.

#### **Общие положения**

Правила землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к части территории Березовского городского округа (далее - Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Свердловской области, Уставом Березовского городского округа, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Березовского, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.



Проект Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к части территории Березовского городского округа, в которую вошли п.Монетный, п.Сарапулка, п.Становая, п.Ключевск, п.Лосиный, п.Красногвардейский, п.Кедровка, п.Октябрьский, п.Липовский, п.Мурзинский, п.Островное, п.Безречный, п.Солнечный, п.Лубяной, п.Зеленый Дол, п.Старопышминск и территория за пределами населенных пунктов, разработан отделом архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа в 2013 году.

Решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 № 21 были утверждены Правила землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к территории города Березовского.

В соответствии с постановлением администрации Березовского городского округа от 05.12.2007 № 517 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа» положения части I Правил распространяются на всю территорию Березовского городского округа.

Правила землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к территории города Березовского взяты за основу разработки Правил землепользования и застройки Березовского городского округа.

Таким образом, полнота документа - Правил землепользования и застройки Березовского городского округа будет достигнута путем внесения изменений настоящим проектом: в общие положения основного документа; добавления градостроительных карт посёлков, входящих в состав Березовского городского округа, а также территории вне границ населенных пунктов (часть II); уточнения градостроительных регламентов некоторых территориальных зон (часть III).

**Правила землепользования и застройки** - это документ градостроительного зонирования.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### **Суть градостроительного зонирования**

Цель градостроительного зонирования состоит в формализации (в виде системы градостроительных регламентов) основных проектных решений, содержащихся в документах территориального планирования и планировки территорий. Основными задачами градостроительного зонирования являются:  
— деление территории населенного пункта на зоны и подзоны;

- определение зон с особыми условиями использования территорий;
- определение перечня разрешенных видов использования в составе градостроительного регламента;
- определение параметров использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента

**Правила землепользования и застройки включают в себя три части:**

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2. На карте градостроительного зонирования устанавливаются 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. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Порядок установления границ территориальных зон.**



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

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

Относительно Березовского городского округа границы территориальных зон установлены по красным линиям.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Правилами землепользования и застройки определены границы территориальных зон и установлены для каждой градостроительные регламенты.

### **Градостроительный регламент**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.



**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** включают:

1) **основные виды** разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) **условно разрешенные** виды использования, решение о предоставлении разрешения на которые принимается главой администрации Березовского городского округа на основании заявления заинтересованного лица и рекомендации комиссии, подготовленной на основании заключения о результатах публичных слушаний;

3) **вспомогательные виды** разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса, на основании заключения комиссии о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа с обязательным проведением публичных слушаний Главой городского округа.

В результате градостроительного зонирования в Березовском городском округе определены следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны развития застройки, зоны общего пользования, зона развития территории.

## **Виды территориальных зон**

3. На карте градостроительного зонирования, отображаются следующие виды территориальных зон:

1) **жилые зоны;**



Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности, индивидуальными жилыми домами

**2) общественно – деловые зоны;**

Общественно – деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**3) производственного и коммунально-складского назначения;**

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технического регламента.

**4) зоны инженерной инфраструктуры;**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания

**5) зоны транспортной инфраструктуры;**

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарных разрывов таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов

**6) рекреационные зоны;**

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых парками, озерами, водохранилищами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, зона мест отдыха общего пользования и зона природных территорий.

**7) зоны сельскохозяйственного использования;**

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения;

**8) зоны специального назначения;**

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

**9) Зоны развития застройки** - зона развития застройки на подлежащих освоению территориях согласно функциональному зонированию Генерального плана Березовского городского округа;

**10) Производственно-коммунальные зоны** - зоны производственно - коммунальных объектов по классам вредности.



## **Территория общего пользования**

В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

На территорию общего пользования не распространяют действие градостроительные регламенты. Особенностью данной территории является то, что земельные участки в данной зоне не подлежат приватизации и предоставлению в собственность.

## **Объекты и субъекты градостроительной деятельности**

Объектами градостроительных отношений в городском округе является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, расположенные в границе городского округа.

Субъектами градостроительных отношений на территории городского округа являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

## **Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков**

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Проекты планировки территории могут включать проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории всегда подготавливаются градостроительные планы земельных участков.

3. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.



4. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

### **Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков**

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Свердловской области, Правилами землепользования и застройки, иными нормативными правовыми актами Березовского городского округа.

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проектов межевания территории в виде отдельного документа.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой Березовского городского округа, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

### **Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

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.

### **Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в Березовском городском округе, являются:

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах.

### **Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

1) внесения изменений в генеральный план, по проекту генерального плана Березовского городского округа, по проекту генеральных планов Березовского городского округа применительно к отдельным населенным пунктам, входящих в состав Березовского городского округа и внесению в них изменений.

Публичные слушания не проводятся в случае изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения.

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

4) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

#### **Заключение:**

Решение о проведении публичных слушаний было принято Главой Березовского городского округа от 03.12.2013 года № 720 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к части территории Березовского городского округа». Проект правил был опубликован в газете «Березовский рабочий» от 06.12.2013 № 26 и размещен на официальном сайте Березовского городского округа «березовский.рф».

За период времени разработки настоящего Проекта и подготовки к проведению публичных слушаний в комиссию вопросов, предложений, замечаний не поступило.

содокладчик - Корякова Людмила Камильевна:

Градостроительные регламенты установлены для разных территориальных зон. В регламентах предусмотрены виды разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства. Виды подразделяются на: основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные



виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Для примера рассмотрим зону застройки индивидуальными жилыми домами. Данная зона обозначена на карте градостроительного зонирования желтым цветом и имеет код «Ж-1».

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1 выделена для формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и жилых домов блокированной застройки не выше 3-х этажей с развитием сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, а также создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

2. **Основные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

- 1) индивидуальные жилые дома с приусадебными участками;
- 2) индивидуальные жилые дома с земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства;
- 3) блокированные индивидуальные жилые дома с приквартирными земельными участками.

3. **Вспомогательные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

- 1) хозяйственные постройки (сарай, надворные туалеты, летние кухни, барбекю, бассейны и т. д.);
- 2) постройки для содержания мелких домашних животных (при условии содержания их только в границах собственного земельного участка);
- 3) сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов (теплицы, парники, оранжереи);
- 4) площадки для сбора мусора;
- 5) сады, огороды;
- 6) объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- 7) индивидуальные резервуары для хранения воды;
- 8) бани, сауны;
- 9) гостевые парковки из расчета одно машино-место на земельном участке;
- 10) гаражи в пределах придомового земельного участка при соблюдении противопожарных санитарных норм, в том числе встроено-пристроенные к жилым домам;
- 11) открытые спортивные площадки, спортивно-физкультурные сооружения;
- 12) скважины для забора воды, индивидуальные колодцы (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод);
- 13) отделения, участковые пункты полиции;
- 14) нестационарные торговые объекты.

4. **Условно разрешенные виды использования** земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами:

- 1) встроено-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью менее 100 кв. м;
- 2) культовые сооружения;
- 3) общеобразовательные школы;
- 4) детские общеобразовательные учреждения, объекты дошкольного воспитания;
- 5) отделения общей врачебной (семейной) практики, кабинеты практикующих врачей, здравпункты;
- 6) почтовые отделения связи;
- 7) телефон, телеграф;
- 8) амбулаторно-поликлинические организации;
- 9) клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- 10) крытые спортивные, физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 11) библиотеки;
- 12) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 13) аптеки;
- 14) административные здания;
- 15) гостиницы не более 50 мест;
- 16) объекты бытового обслуживания;
- 17) магазины повседневного спроса.

5. В границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

- 1) размещение строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);
- 2) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
- 3) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;
- 4) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей;
- 5) размещение бань, саун при отсутствии канализования стоков;

6. Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства должны соответствовать следующим показателям:

Вид параметра и единица измерения	Значение параметра применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости



		индивидуальный жилой дом с приусадебным участком	блокированный индивидуальный жилой дом с приквартирными земельными участками
Предельные параметры земельных участков			
Минимальная площадь	кв.м	600	600
Минимальная площадь участка на 1 семью, включая площадь застройки	кв.м		250
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	12	6
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков			
Коэффициент застройки участка		0,3	0,3
Коэффициент плотности застройки		0,6	0,6
Минимальный отступ строений от передней границы участка	м	3	3
Минимальные отступы строений от боковых и задних границ участка	м	3	3
Минимальное расстояние от границ соседнего участка до: - основного строения - от постройки для содержания скота и птицы - прочих строений (гараж, баня и пр.)	м м м	3 4 1	0 – в случае блокировки строений
Минимальное расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках	м	6	
Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	13,6	13,6
Максимальная высота стен строений (до верха плоской кровли)	м	9,6	9,6

### Примечания:

1. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при

условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей.

Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 600 кв.м участка.

2. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при следующих условиях:

наличия взаимного согласия владельцев земельных участков на указанные отклонения;

соблюдения нормативных противопожарных расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

На земельном участке должны быть предусмотрены места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчета не менее:

отдельностоящий жилой дом: на 1 машино-место на жилую единицу;

отдельностоящий блокированный жилой дом: 1 машино-место на жилую единицу.

Этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами и с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

со стороны улиц должны быть ограждения земельных участков. Высота ограждения, цвет должен быть однообразным на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы. Если дом принадлежит на праве собственности нескольким лицам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается выполнять ограждения внутри земельного участка из сетки или штакетника максимальной высотой 1 метр;

обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями от 6 до 15 метров в зависимости от степени огнестойкости зданий и класса функциональной опасности;

обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам, хозяйственным постройкам на расстояние не менее 5 метров;

минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов – 15 метров;

минимальное расстояние между стволами деревьев на землях общего пользования – 3 метра.

Доклад окончен.

.....

***Выступления заинтересованных лиц зарегистрировавшихся на выступление по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к части территории Березовского городского округа:***

Председательствующий сообщил, что в комиссию по подготовке и проведению публичных слушаний заявок от заинтересованных лиц на участие - не поступало.



***В обсуждении приняли участие:***

(вопросы по докладу и представленным материалам проекта от участников публичных слушаний)

1. Вопрос от Германова М.Ф.: Какой максимальный размер земельного участка в зоне Ж-1 п.Сарапулка?

Ответ Коряковой Л.К.: В соответствии с решением Думы Березовского городского округа от 28.09.2009 №83 «Об установлении норм предоставления земельных участков в пределах Березовского городского округа» предельный размер земельных участков в сельских населенных пунктах установлен – до 3000кв.м.

2. Вопрос от Гильметдинова А.Ю.: Какой отступ необходим от жилого дома до соседнего забора?

Ответ Коряковой Л.К.: Минимальные отступы строений от боковых и задних границ участка -3м; минимальные отступы от окон жилых помещений до хозяйственных построек соседнего участка – 6м. Обязательно необходимо соблюдать противопожарные разрывы.

3. Вопрос от Литвинец А.И.: Какие меры будут предприняты после принятия Правил, к строениям, возведенным с нарушениями параметров? Последуют ли обращения в суд?

Ответ Коряковой Л.К.: 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 тех случаев, когда использование таких объектов опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды.

4. Вопрос от Германова М.Ф.: Можно ли построить на собственном участке в зоне Ж-1 парикмахерскую, культовое здание?

Ответ Коряковой Л.К.: Данные объекты имеют условно разрешенный вид разрешенного использования. Размещение в данной зоне встроенно-пристроенных объектов обслуживания, культовых сооружений допускается только с проведением процедуры публичных слушаний. Культовые сооружения имеют свои особенности, которые необходимо учитывать при выборе земельного участка для их размещения.

5. Вопрос от Гильметдинова А.Ю.: Можно ли открыть автосервис на земельном участке в зоне Ж-1?

Ответ Коряковой Л.К.: Градостроительный регламент зоны Ж-1 не предусматривает размещение автосервиса.

6. Вопрос от Литвинец А.И.: Почему предусмотрено размещение 1 машиноместо?

Ответ Коряковой Л.К.: Речь идет о размещении автомобилей на собственном земельном участке, при этом не устанавливается запрет на строительство еще и гаража.

7. Вопрос от Литвинец А.И.: Если построены сооружения на участке с нарушением параметров, но соседи не возражают, как это оформить?

Ответ Коряковой Л.К.: Отклонения от параметров допускаются только при наличии взаимного согласия на такие отклонения владельцев земельных участков. В таком случае между ними оформляется соглашение.

Чтобы соблюсти все параметры планируемого строительства на собственном земельном участке необходимо получить градостроительный план земельного участка, это позволит в дальнейшем избежать нарушений законодательства.

.....

На момент голосования присутствовало 9 человек.

***Результаты голосования:***

«ЗА» утверждение указанной документации 8 чел.

«Против»..... 1чел.

«Воздержались»..... 0чел.

Таким образом, участники публичных слушаний большинством голосов одобрили проект Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к части территории Березовского городского округа и рекомендуют утвердить данную проектную документацию, с последующим внесением изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к территории города Березовского, утвержденные решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №21!

Председательствующий напомнил, что результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

Согласно ст.ст. 30-32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.6 Положения о порядке организации и проведении публичных слушаний на территории Березовского городского округа, глава администрации Березовского городского округа, с учетом:

протокола публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к части территории Березовского городского округа с последующим внесением изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к территории города Березовского, утвержденные решением Думы Березовского городского округа от 27.12.2012 №21,

заклучения по результатам публичных слушаний примет решение о направлении проекта для утверждения в Думу Березовского городского округа или о направлении данной проектной документации на доработку.

.....



Председательствующий



Л.К.Корякова

Секретарь



А.А.Блудова