

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан»

Дата проведения: 29 марта 2021 года

Место проведения: РБ, Уфимский район

с/с Миловский, с. Миловка,

ул. Михайлова, д.3

здание администрации сельского поселения

Миловский сельсовет

Начало заседания: «15.00 час. 00 мин.»

Председательствует:

Тремасов А.А. – начальник управления архитектуры и градостроительной деятельности администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан - главный архитектор администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан - председатель комиссии.

Шабиев М.М. – глава сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан - заместитель председателя;

Германова Е.В. – заместитель главы сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан – секретарь комиссии;

Чегодаев Р. Б. – начальник Управления правового обеспечения и земельных отношений администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан – член комиссии;

Хайбуллин М.М.– депутат Совета сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии;

Шаяхметов А.Т.– депутат Совета сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии;

Байбаков Р. Р. - депутат Совета сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии;

Муталова Г.И. – управляющий делами администрации сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии.

Начальник управления правового обеспечения и земельных отношений администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан Чегодаев Р.Б. на заседании по уважительной причине не присутствовал. На заседании присутствуют жители сельского поселения Миловский сельсовет. Всего присутствует 19 человек. (Журнал регистрации прилагается).

Присутствующие заслушали выступающих:

Шабиев М. М.: Открываю заседание комиссии по проведению публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан.

Публичные слушания назначены Решением Совета сельского поселения Миловский сельсовет от 17 февраля 2021 года № 246, данное решение было обнародовано на информационном стенде в здании администрации и опубликовано в газете «Уфимские нивы».

За период проведения публичных слушаний с 26 февраля 2021 года по 29 марта 2021 года поступило одно письменное предложение от ООО «Домостроительная компания ПОРАДОМ» с просьбой внести в правила землепользования и застройки изменения в предельно минимальный размер образуемых земельных участков для земельных участков с видом разрешенного использования - блокированная жилая застройка (02:47:101401:369), изменив размер с 400 до 300 кв. м..

Слово предоставляем проектировщикам.

Представитель МАУ «УЗАиС» Низмова В.И.: Рассказал о составе рассматриваемого проекта «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», его законодательной базе, целях, порядок применения Правил и внесения в них изменений. Корректировка Правил землепользования и застройки сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан произведена с целью приведения их в соответствие с требованиями федерального законодательства, в частности установления видов разрешенного использования земельных участков в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», с целью внесения сведений о территориальных зонах в ЕГРН, установления территориальной зоны «СМЗ» - зона смешанной застройки включает в себя размещение объектов жилого, общественно-делового, коммунального, рекреационного назначения и т.д. и предусматривает обязательную разработку документации по планировке территории (проект планировки и проект

межевания). Также проектом предусмотрено изменение территориальной зоны «Ж-1» на «Ж-2» в части существующих земельных участков, предусмотренных для фактического размещения многоквартирных жилых домов.

Приказом Министерства Транспорта Российской Федерации (Росавиации) от 18.08.2020г. № 1052-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Уфа» установлена приаэродромная территория, а также установлены ограничения использования земельных участков и земель, попадающих под действие вышеуказанной территории.

На приаэродромной территории аэродрома «Уфа» выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- **первая подзона**, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

- **вторая подзона**, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;

- **третья подзона**, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные требованиями ФАП-262 и МОС ФАП-262;

- **четвертая подзона**, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

- **пятая подзона**, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- **шестая подзона**, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

- **седьмая подзона**, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются Росавиацией при установлении соответствующей приаэродромной территории аэродрома АО «Международный аэропорт «Уфа» с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В границах приаэродромной территории, границах третьей, пятой,

седьмой подзон расположены населенные пункты сельского поселения: д. Начапкино и д. Лесной. Графическое описание приаэродромной территории аэродрома ОА «Международный аэропорт Уфа» приведено в приложение № 4 к настоящим Правилам.

Тремасов А. А.: Спасибо большое. Пожалуйста, у членов комиссии есть вопросы?

Шабиев М. М.: Уважаемые члены комиссии, это основной наш документ, по которому будем работать в течение большого количества лет. В проект внесены все изменения, которые были предложены. Внести новые изменения будет возможно не скоро.

Тремасов А. А.: Либо когда будет меняться генеральный план, либо когда потребуется внести дополнительные изменения.

Низамова В.И.: Либо, например, внести изменения в приаэродромные территории.

Хайбуллин М. М.: Сколько планируется здесь домов построить?

Тремасов А. А.: Здесь данный вопрос не рассматривается. В проекта правил землепользования и застройки рассматривается устанавливание территориальных зон на всё сельское поселение Миловский сельсовет. К примеру внутри границ населенного пункта устанавливаются территориальные зоны, которые позволяют жителям, собственникам земельных участков возводить строения. На индивидуальное жилищное строительство это зона Ж1. Ж2, Ж3 это многоквартирная жилая застройка. Ж4 в вашем сельсовете нет. Смешанная жилая застройка подразумевает размещение всех социальных объектов, в том числе и жилищного строительства, есть также коммунально-промышленная территория, общественно-деловая застройка. Территориальная зона устанавливается на земельном участке и в соответствии с классификатором видов разрешенного использования. На каждую территориальную зону есть основные виды разрешенного использования.

Низамова В.И.: внутри населенного пункта, где у нас существующая застройка предусмотрены территориальные зоны по фактическому использованию, если стоит частный жилой дом, то стоит зона Ж1, если стоит магазин - это общественно – деловая зона.

Тремасов А. А.: У присутствующих есть ещё вопросы?

Кабашов Ю. С.: По поводу зон смешанной застройки, которые там выделены. Как я понимаю, если есть организация, которая хочет приобрести земельный участок, чтобы построить там какой-то объект, то застройщик вначале должен будет представить всю документацию на коммуникации, только потом будет межевание?

Низамова В.И.: По градостроительному кодексу должна быть разработана сначала вся проектная документация, после размежеваны и

проданы.

Кабашов Ю. С.: У меня появился второй вопрос: объекты социального назначения, судя по территории, там же граница населенного пункта, какие там могут быть объекты?

Низамова В.И.: Существующие детские сады и школы с. Миловка могут быть уже переполнены, а если у вас будет большое количество проектируемой территории, будет большой прирост населения, то возможно понадобится строительство школ и детских садов. Необходим социальный расчёт в планировочной документации.

Кабашов Ю. С.: Если появится заинтересованный инвестор, который захочет построить здесь коттеджи, его же никто не обязывает строить здесь парки, если у него проектная документация будет исключительно под коттеджи.

Низамова В.И.: Нет такого не может быть, у нас градостроительные нормы, где прописано, что жильё не может быть без дополнительных объектов. Должно быть и водоснабжение, и газоснабжение, и дороги, и детские сады, и школы. Просто так построить дом и жить в нем невозможно.

Кабашов Ю. С.: В любом случае там объекты социальной инфраструктуры будут.

Низамова В.И.: Конечно. Они должны быть.

Низамова В.И.: Какие ещё есть вопросы?

Тремасов А. А.: Что касается обращения ООО «Домостроительная компания ПОРАДОМ», я прокомментирую: изменения навряд ли такие будут, во всём Уфимском районе предусмотрено 400 кв. м. под один земельный участок на блокированную жилую застройку, для индивидуального жилищного строительства 800 кв. м. И в последующем при разработке планировочной документации у нас есть и в ПЗЗ и Градостроительном кодексе статья 40, где возможно получить разрешение на отклонение придельных параметров видов разрешенного использования. Деревня Начапкино у нас сложная, где отсутствуют социальные объекты, дорога появилась года 4 назад, газа там нет. Администрация сельского поселения плотно занималась, надеюсь, что в ближайшем будущем межпоселковый газопровод будет достроен.

Голос из зала: В течение, какого времени это будет?

Тремасов А. А.: пока не известно.

Исполнительный директор ООО «Домостроительная компания ПОРАДОМ»: Можно выскажу свою позицию? Мы приобрели земельный участок в д. Начапкино у корпорации ДОМ РФ под комплексное развитие территории. Здесь сталкивается несколько интересов. Интересы жителей, интересы администрации, наши интересы, мы занимаемся бизнесом и наша задача привести в сбалансированное состояние все эти интересы. Вернёмся к

конкретному вопросу: почему мы просим три сотки? Ситуация выглядит следующим образом. ДОМ РФ продавая площадки под комплексное развитие территорий руководствуется своим нормативным документом, который недавно был принят. Это Стандарт комплексного развития территории. Где одним из требований является минимальное количество квадратных метров, которым мы должны обеспечить, это было условие конкурса и тендера. Во-вторых, есть еще ряд показателей, один из которых это плотность, сколько жителей должно быть на один гектар. В этом стандарте написано, что плотность должна быть в районе 50 человек на 1 кв. м., если мы сделаем 400 кв. м. земельный участок, то у нас получится в порядке 28 жителей. Как раз этот Стандарт говорит, что среда должна быть смешанная, должны быть и многоэтажные дома и таунхаусы и дома средней этажности. Мы пока дома средней этажности не рассматриваем в качестве строительства, но нужно создать необходимую плотность. Почему? Потому, что именно эта плотность позволяет обеспечить эту территорию, в том числе инфраструктурой: садик, школа. Если у нас не будет хватать жителей, кто там построит школу или садик. Подтянуть необходимые сети: газ, электричество именно под более плотное население. Чтобы государство не тратило деньги, где более низкая плотность населения, а затраты на подведение того же газа они многомиллионные. Они должны потом окупаться через платежи жителей, согласно тарифам, соответственно, чем будет плотнее застройка, тем будет больше сборов и быстрее и более гарантирована окупаемость этих вложений. Об этом думает государство и по этому пути развиваются все современные передовые страны на сегодняшний день. Если посмотреть ту же Европу, то уже давно не строятся и не проектируются районы с одним типом жилья, только там индивидуальные дома. Это всегда скомплектованная и более смешанная застройка, именно она позволяет создавать инфраструктуру. Если вы не согласуете и оставите 4 сотки, то мы не сможем выполнить требования Стандарта, которым руководствуется ДОМ РФ и мы будем уходить в тупик.

Тремасов А. А.: Свод правил же есть и там тоже есть плотность застройки и не такая большая как в этом стандарте.

Исполнительный директор ООО «Домостроительная компания ПОРАДОМ»: Да там не большая. И поэтому идет противоречие этих документов. ДОМ РФ руководствуется этим стандартом, пока он несёт рекомендательный характер, но я думаю, будет обязательный характер. Я хотел обозначить позицию.

Тремасов А. А.: Мы Вас услышали, в любом случае комиссия будет принимать решение.

Хайбуллин М. М.: На счет трёх соток мы говорили сейчас. У нас сад раздавали, работникам аграрного университета, площадью 3 сотки. Дома были

построены впритык, поэтому о трех сотках не может быть и речи.


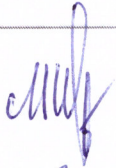
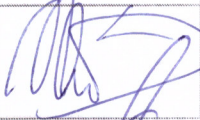



Исполнительный директор ООО «Домостроительная компания ПОРАДОМ»: У вас изначально не верная информация, там не индивидуальная застройка, а таунхаус, блокированная застройка. Мы предусматриваем место под детский сад, хотим совместить с начальной школой и ещё добавляем туда ФАП.

Тремасов А. А.: Больше ни у кого нет вопросов по проекту правил землепользования и застройки?

Шабиев М.М.: Объявил об окончании публичных слушаний по рассмотрению проекта «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан», сообщил, что в течение 14-ти дней, по результатам публичных слушаний, комиссия вынесет решение, будут подготовлены протокол и заключение по проекту и переданы в Совет сельского поселения.

Результаты публичных слушаний будут опубликованы в газете «Уфимские нивы» и на официальном сайте сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район в сети «Интернет».

Члены комиссии

Тремасов А.А.	председатель комиссии, начальник управления архитектуры и градостроительной деятельности администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан - главный архитектор администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	
Шабиев М.М.	заместитель председателя комиссии, глава сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	
Хайбуллин М.М.	депутат Совета сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	
Байбаков Р. Р.	депутат Совета сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	
Шаяхметов А. Т.	депутат Совета сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	
Мугалова Г. И.	Управляющий делами администрации сельского поселения Миловский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан	

Секретарь комиссии



Е.В. Германова