**ПРОТОКОЛ**

**публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и по изменению разрешенного использования земельных участков с «для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» на «для малоэтажного жилищного строительства» по адресам: Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №31, кадастровый номер 56:21:1801001:2148; Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №33, кадастровый номер 56:21:1801001:2147**

**Дата и время проведения:** 25 августа 2014 г.

начало в 14-15 часов

окончание в 15-30 часов

**Место проведения публичных слушаний:** здание дома культуры муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, расположенный по адресу: 460511, Оренбургская область, Оренбургский район, с.Подгородняя Покровка, ул.Кооперативная, 46.

**Способ информирования общественности:**

Извещение о проведении публичных слушаний было опубликовано в газете «Сельские вести» от 26.07.2014 года № 55 (10489) и полный текст постановления размещен на официальном сайте администрации муниципального образования Оренбургский район в сети Интернет: www.orenregion.ru и на сайте Подгородне-Покровский сельсовет: www.ppokrovka.ucoz.ru/

**Присутствуют:**

Председатель комиссии: Гомзов Юрий Владимирович – глава муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет;

Заместитель председателя комиссии: Козляковская Валентина Ивановна – заместитель главы администрации МО Подгородне-Покровский сельсовет;

Секретарь комиссии: Ахмерова Ольга Геннадьевна – специалист 1 категории администрации МО Подгородне-Покровский сельсовет.

Члены комиссии:

Тулупчикова Вероника Александровна – начальник отдела архитектуры и градостроительства – главный архитектор администрации МО Оренбургский район;

Ломакин Андрей Владимирович - специалист 1 категории администрации МО Подгородне-Покровский сельсовет.

Никулин Павел Павлович – депутат Совета депутатов МО Подгородне-Покровский сельсовет

Заявители:

Калугина Ю.Г., Котляров А.А., Зензин Е.О., Поздняков М.Ю. – собственники по 1/5 доли земельного участка по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Подгородняя №31

Ярославкина Л.А., Акимов Ю.В., Акимова А.И., Пластун А.А., Ярославкина Л.И., Кириллов Н.В. собственники по 1/6 доли земельного участка по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Подгородняя №33

Приглашенные:

Никулина К.Е. - собственник земельного участка по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Подгородняя №28

Комбаров А.Н. - собственник земельного участка по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Подгородняя №32

Вихарев К.В. - собственник земельного участка по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Подгородняя №30

Непрокин Е.В. - собственник земельного участка по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Подгородняя №35

Никулин А.В. - собственник земельного участка по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Покровская, №40

Кворум имеется.

**Участники публичных слушаний**: в публичных слушаньях приняли участие 20 человек.

**Тема публичных слушаний:** Рассмотрение возможности предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и по изменению разрешенного использования земельных участков с «для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» на «для малоэтажного жилищного строительства» по адресам: Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №31, кадастровый номер 56:21:1801001:2148; Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №33, кадастровый номер 56:21:1801001:2147

 **Основание для проведения публичных слушаний:**

 Публичные слушания проведены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ», Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденном решением Совета депутатов муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет от 22.10.2005 г. №7, постановлением администрации муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от 21.07.2014г. № 389-п «О проведении публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и изменения разрешенного вида использования земельных участков»

**Повестка дня:**

 1. Вступительное слово о порядке проведения публичных слушаний по предоставлению отклонения от предельных параметров разрешенного строительства и по изменению разрешенного использования земельных участков с «для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» на «для малоэтажного жилищного строительства» по адресам: Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №31, кадастровый номер 56:21:1801001:2148; Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №33, кадастровый номер 56:21:1801001:2147

– Козляковская Валентина Ивановна.

 2. Доклад по вопросам:

2.1. вопрос: отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельный участок по адресу: Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №31, кадастровый номер 56:21:1801001:2148

2.2. вопрос: изменение вида разрешенного использования земельного участка с «для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» на «для малоэтажного жилищного строительства» по адресу: Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №31, кадастровый номер 56:21:1801001:2148

2.3. вопрос: отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельный участок по адресу: Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №33, кадастровый номер 56:21:1801001:2147

2.4. вопрос: изменение вида разрешенного использования земельного участка с «для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» на «для малоэтажного жилищного строительства» по адресу: Оренбургский район с.Подгородняя Покровка ул. Подгородняя участок №33, кадастровый номер 56:21:1801001:2147 – Зензин Егор Олегович;

3. Выступления, вопросы, предложения - присутствующих на публичных слушаниях.

**Порядок проведения публичных слушаний:**

 **По первому вопросу:**

 Слушали Козляковскую В.И, огласившая рассматриваемый вопрос. Разъяснила правила проведения , последовательность выступающих.

 Слушали Зензина Е.О. – собственника 1/5 доли земельного участка по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Покровская**,** №31 который пояснил, что строительство шестиквартирного жилого дома было вызвано тем, что граждане хотят приобрести недорогое, но комфортное жилье, которое располагалось бы не на городской территории, а в сельской местности. При планировки данного многоквартирного дома учитывалось размещение парковочных мест для автомобилей, водопровод, канализация (установка септика, либо системы «Топаз»). Так как существующие электросети не позволяют присоединить данный дом к электричеству, предусмотрено строительство дополнительной подстанции так как и отопление предполагается от электрических сетей. Для дальнейшего строительства необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, так как на одну квартиру приходится менее 400 кв.м.

Вопросы приглашенных граждан:

Вопрос: Комбаров А.Н.: так как строительство началось (забиты сваи) получено ли разрешение на строительство 6-ти квартирного дома?

Ответ: Зензин Е.О. – вопрос не по-существу

Вопрос: Комбаров А.Н : люди начнут жить, где они будут ставить машины, если дом расположен почти на весь участок?

Ответ: Зензин Е.О. – предусмотрено два парковочных места.

Ответ: Пчелинцева (Калугина) Ю.Е.: когда мы приобретали земельные участки, знали что у нас приусадебных участков не будет, нам было достаточно знать что есть парковочные места и детская площадка. По размещению водоснабжения и канализации – возражений нет. У нас между жильцами спора нет, со всеми будущими условиями проживания согласны.

Вопрос: Никулин А.В.: строительство началось до приобретения Вами земельных участков?

Ответ: Пчелинцева (Калугина) Ю.Е.: да.

Ответ: архитектор – Тулупчикова В.А.: строительство было прекращено после предписания о прекращении строительства до получения разрешительной документации.

Вопрос: Никулин П.П. (депутат): если сменится собственник, он придет в администрацию с вопросами где мой участок, где парковка?

Ответ: Зензин Е.О.: при свершении сделки купли-продажи будет заключаться предварительный договор, в котором заранее будет прописано, что именно продается и покупается.

Вопрос: Никулин П.П. (депутат): если сломается отопительный котел, кто будет ремонтировать?

Ответ: Зензин Е.О.: так как дом будет считаться многоквартирным, то будет заключен договор на обслуживание с управляющей организацией или ТСЖ.

Вопрос: Никулин П.П. (депутат): дадут ли отпуск мощности на электричество, дом большой расход тоже?

Ответ: Зензин Е.О.: если нам будет выдано разрешение на строительство, то будем строить дополнительное ТП.

Вопрос: Никулин П.П. (депутат): чем будет отапливаться дом?

Ответ: Зензин Е.О.: планируется отапливать электричесвом.

Вопрос: Комбаров А.Н.: зимы снежные, куда будет убираться снег, так как количество жильцов увеличивается, соответственно и территории очистки от снега увеличивается?

Ответ: Зензин Е.О.: будут счищать в овраг.

Ответ: Акимов Ю.В. : считаю что зимой снега мало, поэтому проблем по этому вопросу не возникнет.

Вопрос: архитектор – Тулупчикова В.А.: ещё раз переспросила всех собственников о том, что все ли в курсе и согласны на электрическое отопление?

Ответ: единогласно: известно, согласны.

Так как вопросов больше не поступило, было предложено проголосовать по данному вопросу: дать разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Покровская**,** №31

**Голосование:**

**«За»** - 11

**«Против»** - 9

**«Воздержались»** - 1

**Большинством голосов проголосовало «за»**

**Заключение:** комиссии выслушав пояснения, вопросы, ответы по строительству шестиквартирного дома по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Подгородняя участок №31, рассмотрев представленные документы, а именно расчет на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (выполненное ООО «ОренбургПроектСтройЭкспертиза»); пояснительную записку к проекту планировочной организации земельного участка №31 по ул.Подгородняя с.П-Покровка (выполненная ООО «ПИ фирма Желдортранс»); проектную документацию шестиквартирного жилого дома (выполненную ООО «ПИ фирма Желдортранс»); проект планировочной организациеи земельного участка №31 по ул.Подгородняя с.П-Покровка (выполненная ООО «ПИ фирма Желдортранс») пришла к выводу что документация выполнена с нарушениями.

По результатам голосования и обсуждения комиссией было рекомендовано главе администрации муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Ю.В.Гомзову отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

**Рекомендовано:** застройщикам обратиться в соответствующие организациидля приведения документации в соответствии с действующим законодательством. Обратиться повторно на проведение публичных слушаний с предоставлением откорректированной проектной документацией, отпуском мощности по электроснабжению, предоставление расчета на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с учетом точного количества квартир.

**По второму вопросу:**

Слушали Козляковскую В.И, огласившая рассматриваемый вопрос. Разъяснила правила проведения, последовательность выступающих.

Слушали Зензина Е.О. изменение вида разрешенного использования необходимо для дальнейшего оформления земельного участка в собственность.

Вопросов, предложений не поступило, перешли к голосованию.

**Голосование:**

**«За»** - 11

**«Против»** - 9

**«Воздержались»** - 1

**Большинством голосов проголосовало «за»**

**Заключение:** комиссия, выслушав пояснения, по изменению вида разрешенного использования с «для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» на «для малоэтажного жилищного строительства» и изучив предоставленную документацию пришла к выводу, что нарушены нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области (постановление Правительства Оренбургской области от 11.03.2008 №98-п «Об утверждении региональных нормативов Градостроительного проектирования Оренбургской области) в части размера приквартирных участков, площадь земельного участка на котором предполагается строительство 6-ти квартирного дома составляет 875,0 кв.м., в результате на одну квартиру будет приходиться 145,8 кв.м.с учетом расположения и квартиры, тогда как по нормативам должно быть не менее 400 кв.м. без учета размещения квартиры.

По результатам голосования и обсуждения комиссией было рекомендовано главе администрации муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Ю.В.Гомзову удовлетворить вопрос по изменению вида разрешенного использования, только в том случае если проектная документация и будущее строительство будет с предельным количеством квартир не более трех.

**Рекомендовано:** застройщикам внести изменения в проектную документацию.

**По третьему вопросу:**

Слушали Козляковскую В.И, огласившая рассматриваемый вопрос. Разъяснила правила рассмотрения, последовательность выступающих.

Слушали Зензина Е.О.: строительство пятиквартирногодома обусловлено спросом на малогабаритное, но комфортное жилье, для граждан с небольшими доходами. Данный дом расположен на земельном участке с площадью 975 кв.м., под каждую квартиру предусмотрено место для 2 машин. Решение по вопросу электроснабжения, канализации такое же как и по дому расположенному по адресу: с.П-Покровка ул.Подгородняя участок №31. Водоснабжение – скважины. Отклонение от предельных параметров необходимо так как на каждую квартиру приходится менее 400 кв.м.

Вопрос: архитектор – Тулупчикова В.А.: на проекте не понятно где предусмотрен газон, а где парковочные места?

Ответ: Зензин Е.О.: перед домом до забора с фасадной стороны.

Вопрос: Козляковская В.И.: есть ли вопросы у присутствующих по данному вопросу?

Ответ: нет.

Поступило предложение от Козляковской В.И. проголосовать по данному вопросу, так как вопросов, предложений не поступило, перешли к голосованию.

**Голосование:**

**«За»** - 11

**«Против»** - 9

**«Воздержались»** - 1

**Большинством голосов проголосовало «за»**

**Заключение:** комиссия, выслушав пояснения, вопросы, ответы по строительству пятиквартирного дома по адресу: Оренбургский район с.П-Покровка ул.Подгородняя участок №33, рассмотрев представленные документы, а именно расчет на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (выполненное ООО «ОренбургПроектСтройЭкспертиза»); пояснительную записку к проекту планировочной организации земельного участка №33 по ул.Подгородняя с.П-Покровка (выполненная ООО «ЮЖУРАЛПРОЕКТ»); пришла к выводу что документация выполнена с нарушениями. В пояснительной записке в пункте 5. «Противопожарные мероприятия» и пункте 6. «Сведения о земельных участках, изымаемых во временное пользование. Сведения о категории земель» предоставлены неверные данные. Расчет на отклонение от предельных параметров выполнен с расчетом на строительство 4-х квартирного дома, а не 5-ти квартирного дома. Так же в выводе расчета на отклонение от предельных параметров указано, что допускается выдать разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, при условии соблюдения санитарно-гигиенических и противопожарных норм. Комиссией до проведения публичных слушаний был получен ответ с Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области, в котором указывается, что проектируемый для строительства 5-ти квартирный дом не соответствует требованиям санитарного законодательства.

По результатам голосования и обсуждения комиссией было рекомендовано главе администрации муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Ю.В.Гомзову отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

**Рекомендовано:** застройщикам обратиться в соответствующие организациидля приведения документации в соответствии с действующим законодательством. Обратиться повторно на проведение публичных слушаний с предоставлением откорректированной проектной документацией, отпуском мощности по электроснабжению, предоставление расчета на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с учетом точного количества квартир.

**По четвертому вопросу:**

Слушали Козляковскую В.И, огласившая рассматриваемый вопрос. Разъяснила правила рассмотрения, последовательность выступающих.

Слушали Зензина Е.О. изменение вида разрешенного использования необходимо для дальнейшего оформления земельного участка в собственность.

Вопросов, предложений не поступило, перешли к голосованию.

**Голосование:**

**«За»** - 11

**«Против»** - 9

**«Воздержались»** - 1

**Большинством голосов проголосовало «за»**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

**Заключение:** комиссия, выслушав пояснения, по изменению вида разрешенного использования с «для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства» на «для малоэтажного жилищного строительства» и изучив предоставленную документацию пришла к выводу, что нарушены нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области (постановление Правительства Оренбургской области от 11.03.2008 №98-п «Об утверждении региональных нормативов Градостроительного проектирования Оренбургской области) в части размера приквартирных участков, площадь земельного участка на котором предполагается строительство 5-ти квартирного дома составляет 975,0 кв.м., в результате на одну квартиру будет приходиться 195 кв.м.с учетом расположения и квартиры, тогда как по нормативам должно быть не менее 400 кв.м. без учета размещения квартиры.

По результатам голосования и обсуждения комиссией было рекомендовано главе администрации муниципального образования Подгородне-Покровский сельсовет Ю.В.Гомзову удовлетворить вопрос по изменению вида разрешенного использования, только в том случае если проектная документация и будущее строительство будет с предельным количеством квартир не более трех.

**Рекомендовано:** застройщикам внести изменения в проектную документацию.

**ПОДПИСИ:**

Председатель публичных слушаний: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Гомзов Ю.В./

Заместитель публичных слушаний: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Козляковская В.И./

Секретарь публичных слушаний: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Ахмерова О.Г./

 Члены комиссии:

начальник отдела архитектуры

и градостроительства – главный архитектор

администрации МО Оренбургский район \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Тулупчикова В.А./

специалист 1 категории администрации

МО Подгородне-Покровский сельсовет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Ломакин А.В./

ведущий специалист администрации

депутат Совета депутатов МО

Подгородне-Покровский сельсовет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Никулин П.П./