

ПРОТОКОЛ  
публичных слушаний по рассмотрению  
проекта внесения изменений в Правила землепользования  
и застройки города Череповца

г. Череповец  
пр. Строителей, 2  
ауд. 309

01 марта 2016 года  
16.30 часов

Председательствующий: Авсейков Александр Сергеевич, начальник управления архитектуры и градостроительства мэрии города Череповца.

ПРИСУТСТВОВАЛИ: участники публичных слушаний согласно списка (прилагается).

ПОВЕСТКА ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ:  
Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца.

СЛУШАЛИ:  
Авсейков Александр Сергеевич во вступительном слове сообщил:

Уважаемые участники публичных слушаний!

На публичных слушаниях сегодня будет рассматриваться проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца.

До проведения публичных слушаний проводилась регистрация участников.

Прошу озвучить количество участников публичных слушаний.

- Присутствует 79 человек.

Предлагаю публичные слушания открыть. Есть другие предложения? Нет.

Объявляю публичные слушания открытыми.

Для ведения публичных слушаний необходимо избрать президиум. Есть предложение избрать президиум в количестве 3 человек. Есть другие предложения?

Нет. Принимается.

Какие будут предложения?

Полковникова К.В.:

- Предлагаю:

- Исмагилов Галим Галеевич, председатель комитета по управлению имуществом города Череповца;

- Субботин Вадим Викторович, начальник управления экономической политики;

- Авсейков Александр Сергеевич, начальник управления архитектуры и градостроительства мэрии;

Авсейков А.С.:

- Есть другие предложения? Нет.
- Прошу проголосовать. Единогласно.
- Членов президиума прошу занять места.

В соответствии с п.4.8. Положения о публичных слушаниях в городе Череповце, утвержденного решением городской Думы от 25.10.2005 № 121 «О Положении о публичных слушаниях в городе Череповце» необходимо назначить секретариат.

Предлагаю персонально:

- Ключихина Татьяна Владимировна, заместитель начальника организационно-правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии;
- Кудинова Анна Игоревна, главный специалист отдела архитектуры и дизайна.

Уважаемые участники публичных слушаний!

Представляю краткую информацию о принятых решениях.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца утверждено постановлением мэрии города 06.04.2015 № 2139.

Предложения от заинтересованных лиц о внесении изменений в Правила были рассмотрены на заседаниях Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Череповца.

В соответствии с вышеназванным постановлением мэрии, федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» был проведен конкурс и 06 июля 2015 года заключен муниципальный контракт № 01/06/2015 на выполнение научно-исследовательских работ по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца. Исполнитель муниципального контракта – Общество с ограниченной ответственностью Научно-проектный институт пространственного планирования «ЭНКО», г. Санкт-Петербург.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом РФ, Положением о публичных слушаниях в городе Череповце, утвержденным постановлением Череповецкой городской Думы от 25.10.2005 № 121, постановлением мэрии города от 17.11.2015 № 6020 «О назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта изменений, вносимых в Правила землепользования и застройки города Череповца» (с изменениями) были назначены публичные слушания.

Организатором проведения публичных слушаний определено управление архитектуры и градостроительства мэрии города.

При подготовке к публичным слушаниям проведена следующая работа:

- проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца был размещен на официальном интернет сайте мэрии города и опубликован в газете «Речь» 19.11.2015 г., жители города могли ознакомиться с ним заранее;

- в управлении архитектуры и градостроительства мэрии г. Череповца организована выставка проекта изменений, вносимых в Правила землепользования и застройки города Череповца, заинтересованные лица при обращении в Управление

архитектуры и градостроительства могли получить информацию по интересующим вопросам, относящимся к проекту Правил землепользования и застройки города.

В феврале 2016 года Череповецкая городская Дума рассмотрела проект внесения изменений в Генеральный план города Череповца. Изменения утверждены решением Череповецкой городской Думы от 24.02.2016 № 42 «О внесении изменений в решение Череповецкой городской Думы от 28.11.2006 № 165 «О Генеральном плане города Череповца».

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки был доработан с учетом утвержденного Генерального плана города. Замечания, поступившие в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки были рассмотрены, прошли обсуждения и были учтены при доработке проекта Правил землепользования и застройки.

Предлагается установить следующий регламент:

Доклад – до 30 минут,

Выступления в прениях – до 3 минут,

Публичные слушания провести в течение 1 часа 30 минут.

Нет возражений? Принимается.

С докладом о проекте изменений, вносимых в Правила землепользования и застройки города Череповца выступит Устинова Светлана Яковлевна – специалист по разработке ПЗЗ ООО НПИПП «ЭНКО».

На публичных слушаниях присутствует Малинина Светлана Владимировна – главный градостроитель проекта ООО НПИПП «ЭНКО», Светлана Владимировна ответит на возникающие вопросы.

Устинова С.Я.:

Уважаемые участники публичных слушаний!

Сегодня на публичные слушания вынесен Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Череповец».

Правила землепользования и застройки, действующие в настоящий момент в городе, были разработаны НИИПГрадостроительства в 2010 году и утверждены решением Череповецкой городской Думы 29 июня 2010 года.

Изменения, произошедшие в градостроительном и земельном законодательстве с 2010 года, с момента утверждения предыдущей редакции Правил, а также в функциональном зонировании города Череповца, в результате внесения изменений в Генеральный план города, обусловили необходимость внесения изменений и в Правила.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

Обязательность введения Правил и их утверждение в каждом муниципальном образовании определяет Градостроительный кодекс Российской Федерации. Он же определяет состав, содержание Правил.

Правила содержат следующие части:

Первая часть - порядок применения Правил и внесения в них изменений.

Вторая – карты, графическая часть Правил.

И третья часть - градостроительные регламенты, которые также включены в текстовую записку.

Сам документ имеет вид текстового документа, включающий Порядок применения Правил, внесения в них изменений и градостроительные регламенты к зонам с обязательными графическими приложениями – Картами.

Первая часть – Порядок применения Правил и внесения в них изменений посвящена следующим вопросам:

- поясняется состав и структура Правил, как правильно их использовать;
- указаны полномочия Череповецкой городской Думы и мэрии города Череповца по вопросам, касающимся землепользования и застройки и применения Правил;
- дано пояснение, что такое виды разрешенного использования земельных участков, какие они бывают.

В документ включены статьи, поясняющие процедуры получения разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Также приведены процедуры, необходимые для внесения изменений в Правила и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Вторая часть Правил – это карты:

Карта градостроительного зонирования и карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также по условиям охраны объектов культурного наследия.

На карте градостроительного зонирования нанесены территориальные зоны, которые согласно Градостроительному кодексу РФ соответствуют функциональным зонам Генерального плана. Зоны разбиты по функциональному использованию, то есть отдельно выделены жилые зоны различной этажности, малоэтажная застройка, среднеэтажная, многоэтажная, это сделано, чтобы избежать соседства домов различной этажности (например, одноэтажного дома и многоэтажного), чтобы градостроительная среда города Череповца была комфортной и гармоничной.

Также выделены в отдельные зоны общественно деловые зоны, режим которых очень многообразен, там располагаются бытовые, торговые, офисные здания, административные объекты, выделены в соответствующих местах – вдоль улиц, на пересечениях основных магистралей, в центре города.

Выделены зоны объектов спорта, образования и здравоохранения с ограниченным режимом использования и возможностью размещать в этих зонах объекты, относящиеся только к спорту, образованию или здравоохранению, то есть, подчеркнута их функция и на этих территориях нельзя будет расположить магазины или жилые дома.

То же самое касается рекреационных объектов: парков, скверов, бульваров, которые выделены в отдельные зоны и для которых установлено разрешенное использование территории – территории общего пользования. Это же относится к лесопаркам и пляжам, береговым полосам.

Промышленные зоны выделены для размещения производственных объектов, чтобы избежать их соседства с жилыми или рекреационными территориями, и по возможности предотвратить негативное воздействие на человека от этих объектов.

Выделены зоны садоводств и дачных хозяйств, режим разрешенного использования которых тоже значительно отличается от зон с другими видами застройки.

К каждой зоне присвоен индекс: Ж-1, Ж-2, О-1, П-1, Р-1, С-1, СХ-1. Этому индексу соответствует градостроительный регламент в третьей части Правил.

Находим интересующий нас земельный участок, смотрим, к какой зоне он относится, какой индекс у данной зоны, обращаемся к третьей части правил – Градостроительным регламентам, где можно посмотреть, какие объекты можно размещать в данной зоне, и какие параметры разрешенного строительства установлены для данной зоны.

Градостроительные регламенты содержат:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Пример видов разрешенного использования для зоны Ж-2:

Основные виды разрешенного использования:

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Блокированная жилая застройка;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- Социальное обслуживание;
- Спорт;
- Коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- Среднеэтажная жилая застройка;
- Деловое управление;
- Общественное питание;
- Магазины;
- Объекты гаражного назначения;
- Бытовое обслуживание;

Вспомогательные виды разрешенного использования

Территории общего пользования.

К предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размеров земельных участков, относятся:

- Минимальный/Максимальный размер земельного участка;
  - Минимальное/Максимальное количество этажей жилого дома;
  - Максимальный процент застройки в границах земельного участка;
  - Минимальная площадь озелененных территорий, благоустройства земельного участка для видов разрешенного использования (% от площади земельного участка);
  - Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
  - Требования к ограждению земельных участков,
- и другие.

Пятый компонент градостроительного регламента - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Они накладываются при

условии, если земельный участок, находящийся в территориальной зоне также попадает в зону действия ограничений. Попадает ли он туда можно посмотреть на второй карте Правил – «Карта зон с особыми условиями использования территории».

Ограничения могут быть по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

- Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- Н-2 Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;
- Н-3 Санитарные разрывы от инженерных коммуникаций;
- Н-4 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций;
- Н-5 Водоохранная зона;
- Н-6 Прибрежная защитная полоса;
- Н-7 Береговая полоса;
- Н-8 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- Н-9 Зона затопления паводковыми водами 1 % обеспеченности.

Другой вид ограничений - по условиям охраны объектов культурного наследия:

Они устанавливаются Проектом зон охраны памятников истории и культуры, утвержденным распоряжением Исполнительного комитета Вологодской областной Совета народных депутатов от 22.06.90 № 307-р.

И-1 Территории зон охраны памятников истории и культуры;

И-2 Историко-заповедная зона (территории подзоны физического сохранения и ближнего обзора);

И-3 Территории зон охраняемого ландшафта;

И-4 Зоны средового регулирования I типа;

И-5 Зоны средового регулирования II типа;

И-6 Зоны средового регулирования III типа;

И-7 Зоны средового регулирования IV типа;

И-8 Заповедная зона (зона образно-семантического регулирования).

Первая часть изменений была внесена в Порядок применения правил и внесения в них изменений. За 5 лет действия Правил, утвержденных в 2010 году, некоторые положения градостроительного и земельного законодательства изменились, поэтому была проведена работа по приведению норм (статей) Правил в соответствие с федеральным законодательством.

Вторая часть - градостроительное зонирование Правил на Картах было приведено в соответствие с функциональным зонированием Генерального плана Города Череповца, после утверждения проекта внесения в него изменений.

Третья часть вносимых изменений относилась к градостроительным регламентам. Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, введенного для всей территории Российской Федерации.

Если в предыдущих редакциях Правил муниципальных образований виды разрешенного использования земельных участков были у каждого муниципального образования свои, то теперь введен единый для всей Российской Федерации перечень видов разрешенного использования, который применялся для разработки настоящей редакции Правил города Череповца.

На этом мое сообщение закончено. Благодарю за внимание.

ВОПРОС № 1.

Авсейков А.С.:

- Благодарю Вас за выступление.

Прежде, чем присутствующие начнут задавать вопросы, мне хотелось бы уточнить следующий момент. Границы функциональных зон полностью совпадают с границами земельных участков на всей территории города? Во время работы над проектом были использованы данные Государственного кадастра недвижимости? При работе с действующими Правилами возникали ситуации, когда земельный участок оказывался в двух зонах, в этом случае возникают значительные проблемы для собственников земельных участков. В представленном сегодня проекте Правил необходимо избежать подобных фактов.

Устинова С.Я.:

- Да, границы территориальных зон проходят строго по границам земельных участков. При работе над проектом исходными данными являлись данные Государственного кадастра недвижимости в части границ земельных участков. Кроме того, во время разработки карт (планов) территориальных зон будут дополнительно проверены границы территориальных зон на соответствие границам земельных участков. Передача карт (планов) территориальных зон в Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Вологодской области будет осуществляться после утверждения проекта Череповецкой городской Думой.

Авсейков А.С.:

- Спасибо за ответ. Уважаемые участники публичных слушаний, прошу задавать вопросы.

ВОПРОС № 2

Кудрявцева В.Б.:

- В проекте Правил для зоны Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» указана формулировка: «Размещение зданий с количеством этажей свыше 16, возможно только при согласовании с МЧС РФ». В настоящее время в связи с необходимостью постановки на кадастровый учет всех помещений, в количество этажей включаются цокольные, подземные, технические этажи. Требования пожарной безопасности относятся именно к высоте здания, а не к количеству этажей. Мое предложение увеличить максимальное количество этажей в зоне Ж-4 до 18 этажей.

Устинова С.Я.:

- Такое предложение уже поступало. Предложение будет обсуждаться на заседании Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, думаю, что в данном случае изменение целесообразно.

ВОПРОС № 3

Виноградов В.П.:

- Предлагаю на публичных слушаниях каждому присутствующему дарить карту в качестве сувенира.

Авсейков А.С.:

- Мы рассмотрим Ваше предложение.

Виноградов В.П.:

- Насколько часто вносятся изменения в Правила землепользования и застройки?

Авсейков А.С.:

- Такие значительные изменения в Правила землепользования и застройки, как мы рассматриваем сегодня, вносятся в связи с тем, что принят новый Генеральный план города Череповца, произошли значительные изменения в законодательстве, введен единый Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, градостроительные регламенты требуется привести в соответствие с Классификатором.

Генеральный план разрабатывается раз в 15 – 20 лет, соответственно, значительные изменения в ПЗЗ требуется вносить с этой же периодичностью.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки г. Череповца требуется при возникновении некоторых ситуаций, как, например, в 2015 году мы вносили изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения территориальной зоны для земельных участков, предназначенных для размещения полигонов твердых бытовых отходов и промышленных отходов в связи с необходимостью выполнения природоохранного законодательства, в соответствии с Федеральным законом № 89 от 24.06.1998 «Об отходах производства и потребления».

Также необходимость внесения изменений в Правила возникает при расположении земельного участка в двух зонах.

Обращения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, рассматриваются на заседании Комиссии. Внесение изменений в ПЗЗ в обязательном порядке проходит обсуждение на публичных слушаниях.

ВОПРОС № 4.

Шебалин А.Ю.:

- В представленном проекте для общественно-деловых зон установлен минимальный размер земельного участка 0,1 га. В городе расположено много земельных участков в указанной зоне, площадь которых меньше минимального размера. Каким образом будет осуществляться строительство, реконструкция объектов на таких участках?

Устинова С.Я.:

- Указанный размер установлен для того, чтобы избежать дальнейшего дробления земельных участков, для обеспечения возможности строительства крупных объектов, устройства парковок. Для обеспечения возможности строительства, реконструкции объектов на земельном участке меньшего размера от собственника потребуется проведение дополнительных процедур.

Авсейков А.С.:

- Вопрос об установлении предельных размеров земельных участков будет зафиксирован в протоколе публичных слушаний вынесен на рассмотрение на заседании Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Череповца.



## ВОПРОС № 5.

Шебалин А.Ю.:

- В ст. 22 п. 6 указано, что «Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний». Я считаю, что указанный пункт необходимо исключить.

Устинова С.Я.:

- Указанный пункт соответствует действующему законодательству. Публичные слушания носят рекомендательный характер, решения, принятые большинством голосов, на публичных слушаниях, необходимы для выявления общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания, учитываются при принятии решения, но не влекут обязанности органа принять именно решение, принятое на публичных слушаниях.

## ВОПРОС № 6.

Шебалин А.Ю.:

- В вышеназванной статье указана фраза: «В случае, если в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, это не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися». Предлагаю указанную фразу исключить.

Устинова С.Я.:

- В случае, если вопрос градостроительной деятельности, неинтересен общественности, никто не пришел на публичные слушания, а информирование было осуществлено в установленном порядке, считаю, что нет необходимости многократно организовывать публичные слушания. Пункт не противоречит действующему законодательству.

## ВОПРОС № 7.

Кондратьева М.В.

- На карте градостроительного зонирования имеются территории, на которых не установлены никакие территориальные зоны (белые пятна) пример: сквер Гоголя, пересечение ул. Архангельской и пр. Победы, сквер на площади Строителей, набережная р. Ягорбы), почему они появились? Насколько целесообразно включить в зонирование данные территории?

Устинова С.Я.:

- На указанных территориях не планируется осуществление хозяйственной деятельности. Это земли общего пользования, территории парков, скверов, территории, предназначенные для строительства дорог. Такие территории расположены в Индустриальном, Заягорбском, часть – в Зашексинском районе.

Авсейков А.С.:

- Предлагаю данный вопрос вынести на рассмотрение на заседании Комиссии с целью определения возможности строительства объектов коммунального и иного обслуживания на территориях общего пользования.

## ВОПРОС № 8.

Алексеев Е.В., председатель ТОС «Черемушки»:

- Прошу уточнить, какое количество машиномест предусмотрено при расчете на одну квартиру при строительстве для многоэтажного жилого дома, поскольку парковки – это большая проблема для жителей.

Устинова С.Я.:

- В настоящее время этот норматив обсуждается, сейчас он установлен в размере 1 машиноместо на 1 квартиру, но, как показывает практика, реализовать такой норматив невозможно.

Алексеев Е.В.:

- Такое количество машиномест - минимально необходимое, поскольку многие семьи сейчас имеют несколько автомашин. Я предлагаю оставить этот норматив, либо даже увеличить его.

Авсейков А.С.:

- В нормативах градостроительного проектирования также установлен указанный параметр. Показатели в нормативах и Правилах землепользования и застройки не должны противоречить друг другу. При установлении указанного норматива будут учтены все факторы, в том числе и заинтересованность застройщиков при продаже земельных участков на аукционах. Этот вопрос будет обсуждаться на заседании Комиссии и установлен оптимальный размер показателя.

## ВОПРОС № 9.

Шебалин А.Ю.:

- Разрешенный вид использования – строительство магазинов, установлен только для зоны Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами». Жители домов, расположенных в других жилых зонах будут вынуждены ходить в магазины, расположенные в других кварталах?

Устинова С.Я.:

- Общественно – деловые зоны с очень широким спектром использования расположены в шаговой доступности от жилых зон. Жилые зоны должны быть предназначены для жилья. Вид использования земельных участков «магазины» установлен как условно разрешенный вид использования. Кроме того, существует возможность размещения магазинов во встроено – пристроенных помещениях.

Авсейков А.С.:

- В Правилах необходимо отразить указанную возможность размещения различных объектов во встроено – пристроенных помещениях.

После внесения изменений в Генеральный план, следующая стадия – разработка проектов планировок территорий. В проектах очень подробно обозначаются все слои инфраструктуры, которые предусматривают размещение всех необходимых объектов инфраструктуры в том числе объектов социально – бытового назначения.

Данное предложение прошу зафиксировать в протоколе. В проекте ПЗЗ необходимо предусмотреть возможность размещения объектов обслуживания на территории жилой застройки с учетом соблюдения нормативных требований.

Малинина С.В.:

- Размещение объектов обслуживания относится к компетенции Генерального плана. Когда выполнялся проект Генерального плана, в нем были обозначены

общественно-деловые зоны. Это делается для концентрации объектов социально – бытового обслуживания, к ним предусматриваются специальные подъездные пути, дополнительные парковочные места.

ВОПРОС № 10.

Щетинина И.Н.

- Насколько совпадают границы зоны археологических наблюдений объектов культурного наследия, представленные в проекте Правил землепользования и застройки, с Проектом зон охраны памятников истории и культуры г. Череповца?

Малинина С.В.:

- В соответствии с законодательством мы обязаны учитывать проект, который Вы упомянули. Проект зон охраны памятников был представлен нам как исходный материал. Границы зоны археологических наблюдений установлены в соответствии с указанным Проектом. В настоящее время проект Правил землепользования и застройки находится на согласовании в Комитете по охране объектов культурного наследия Вологодской области.

Авсейков А.С.:

- В соответствии с требованиями, в Правилах землепользования и застройки должны быть показаны все режимы регулирования, все зоны с особыми условиями использования территории.

ВОПРОС № 11.

Паршукова Д.В.:

- Предельное количество этажей для многоэтажных многоквартирных жилых домов в зоне Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» составляет 18 этажей. Каким образом в Череповце можно будет осуществить строительство высотных, (выше 18 этажей) жилых домов?

Устинова С.Я.:

- В соответствии с изменениями, внесенными в Проект, строительство высотных зданий выше 18 этажей будет возможно при прохождении процедуры получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

ВОПРОС № 12.

Шебалин А.Ю.:

- В статье 17 существует следующий пункт: «Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости». Каким образом возможно определение снижения стоимости соседних объектов, существуют ли методики определения снижения стоимости?

Устинова С.Я.:

- Указанная статья направлена на то, чтобы защитить интересы смежных землепользователей. Имеется в виду, что при предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования земельного участка не должен быть нанесен ущерб смежным землепользователям. Например, при строительстве многоэтажного жилого дома рядом с малоэтажным снижается рыночная стоимость смежных земельных участков.

Авсейков А.С.:

- Данный вопрос прошу включить в протокол и уточнить на заседании Комиссии целесообразность отражения данного пункта в ПЗЗ.

ВОПРОС № 13.

Шебалин А.Ю.:

- В статье 17 содержится следующий пункт: «Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования обращаются в мэрию города Череповца, в Комиссию с соответствующим заявлением». Куда именно должен обращаться заявитель?

Устинова С.Я.:

- Заявитель обращается с заявлением в Комиссию. Членами комиссии являются специалисты управлений мэрии города. Адрес органа мэрии, который осуществляет прием обращений в Комиссию будет отражен в текстовой части ПЗЗ.

Авсейков А.С.:

- В соответствии с регламентом предлагаю перейти к обсуждению. Кто желает выступить и высказать свое мнение по существу рассматриваемого вопроса?

Шебалин А.Ю.:

- В целом я одобряю проект Правил землепользования и застройки, предлагаю его принять с учетом замечаний, озвученных на публичных слушаниях.

У меня есть дополнительно ряд замечаний и предложений:

Предлагаю в перечень элементов благоустройства внести покрытия дорог, тротуаров.

В проекте указаны различные виды линий: красные линии, линии градостроительного регулирования, и кроме того, линии регулирования застройки – такие линии не предусмотрены Градостроительным кодексом РФ. Предлагаю исключить указанное понятие.

На мой взгляд, необходимо исключить понятие «Плотность застройки». Этот параметр определяется показателем «плотность застройки земельного участка».

Авсейков А.С.:

- Андрей Юрьевич, я предлагаю все Ваши замечания изложить в письменном виде и в ближайшее время представить на рассмотрение в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки г. Череповца.

Кто ещё желает выступить?

Зверева К.С.:

- Мне хотелось бы поблагодарить всех участников публичных слушаний за активное участие в обсуждении Правил землепользования и застройки, попросить проектировщиков учесть в проекте Правил прозвучавшие замечания. В целом я предлагаю одобрить Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки с учетом поступивших замечаний.

Кудрявцева В.Б.:

- Я высказываюсь «за» принятие Правил землепользования и застройки, этот документ необходим для города.

Но мне хотелось бы вернуться к вопросу о парковках. Моё предложение изменить параметр «Минимальное количество парковок» в сторону уменьшения. При сохранении этого показателя в размере 1 машиноместо на 1 квартиру, приобретение земельных участков под многоэтажное строительство будет нерентабельно. В этом случае город должен быть застроен точечными домами, вокруг которых расположены огромные парковки с сотнями машиномест. Возле многоэтажных жилых домов должны располагаться небольшие гостевые парковки. Стоянки для автомашин должны быть предусмотрены в зонах многоуровневых парковок, в шаговой доступности от жилых домов. В этом случае город сможет развиваться как современный индустриальный центр.

Полковникова К.В.:

- Проект Правил землепользования и застройки это важный и необходимый документ. Изменения, которые в него вносятся сегодня – актуальные и своевременные. С учетом замечаний и предложений я предлагаю одобрить Проект.

Виноградов В.П.:

- Сегодняшние обсуждения прошли предельно интересно и познавательно. При работе над таким объемным документом целесообразно было бы проработать вопросы, озвученные сегодня, до проведения публичных слушаний.

Я предлагаю принять Правила землепользования и застройки. Спасибо за проделанную работу, чувствуется, что документ подготовлен профессионально.

Ловыгин В.В.:

- Представленный документ очень нужен для города. Мы, строители, его ждали, необходимость внесения изменений действительно назрела. Часть проблем новые Правила снимают, часть открывают, но в целом я предлагаю проголосовать «за» принятие Правил землепользования и застройки города с учетом озвученных замечаний.

Авсейков А.С.:

Правила землепользования и застройки – это важнейший документ, по которому нам всем предстоит работать многие годы. Он касается застройщиков, органов мэрии: управления архитектуры и градостроительства, комитета по управлению имуществом города и других, а также всех собственников земельных участков. Правила землепользования и застройки затрагивают вопросы строительства, реконструкции объектов, постановки на учет земельных участков. Этот документ нам очень нужен. На мой взгляд, Правила должны быть максимально подробными, но структура их должна оставаться целостной.

Следует отметить, что замечания и предложения о внесении изменений в проект поступали до публичных слушаний. Они прорабатывались, проходили обсуждения на заседаниях Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города.

Замечания, которые были озвучены сегодня, будут зафиксированы в протоколе, направлены в Комиссию для обсуждения и принятия решения о внесении изменений в

Проект, либо об отклонении предложений. Есть вопросы, которые требуют проработки: необходимо уточнить формулировки, касающиеся предельного количества этажей, оптимальных параметров машиномест для многоквартирных жилых домов. Необходимо проработать вопрос разрешенного использования земельных участков для размещения магазинов в жилых зонах, зафиксировать возможность размещения объектов социально – бытового обслуживания во встроено – пристроенных помещениях, для того, чтобы в дальнейшем при подготовке градостроительных планов не возникало проблемных вопросов. Нужно решить вопрос о целесообразности включения в территориальную зону «белые пятна».

Хотелось бы поблагодарить Общество с ограниченной ответственностью Научно-проектный институт пространственного планирования «ЭНКО» за проделанную работу. Это большой серьезный документ, который был подготовлен в рекордно короткие сроки, в период менее года. Сложность подготовки заключалась в необходимости разрабатывать его параллельно с Генеральным планом города Череповца, который был утвержден в феврале 2016 года. Эти два документа объемные, глобальные, определяющие перспективное развитие города, должны соотноситься друг с другом, дополнять друг друга. Работа проделана колоссальная, выявленные погрешности технического характера будут исправлены в рабочем порядке.

Я хочу поблагодарить всех участников публичных слушаний и предлагаю одобрить проделанную работу.

Заслушав все предложения и ознакомившись с проектом внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца, представленным на публичные слушания, прошу присутствующих участников публичных слушаний вынести решение, путем открытого голосования.

ЗА – 79;

ПРОТИВ – 0;

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0.

Участники публичных слушаний единогласно проголосовали за внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца.

После проведения публичных слушаний, управлением архитектуры и градостроительства мэрии города будет подготовлено заключение о результатах проведения публичных слушаний.

Данное Заключение будет опубликовано в СМИ и размещено на официальном Интернет сайте мэрии города.

С учетом результатов публичных слушаний, будет обеспечено внесение изменений в данный проект, после чего проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца будет представлен мэру города Череповца.

Обязательным приложением к проекту являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Мэр города принимает решение о направлении данного проекта в представительный орган (Череповецкую городскую Думу) или об отклонении представленного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки города утверждаются представительным органом местного самоуправления – Череповецкой городской Думой.

Председательствующий на публичных слушаниях

А.С. Авсейков

Секретарь:

Т.В. Клочихина

Секретарь:

А.И. Кудинова

