

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

г. Череповец
пр. Строителей, 2
ауд. 309

17 августа 2017 года
16.00 часов

Председательствующий: Соколов Сергей Николаевич, заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства мэрии, председательствующий на публичных слушаниях.

Присутствовали: участники публичных слушаний согласно списка (прилагается).

Повестка публичных слушаний:

Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца.

Слушали: Соколов Сергей Николаевич, заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства мэрии.

Соколов С.Н.:

- 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 54 человека (из них – 9 человек – организаторы публичных слушаний).

Предлагаю публичные слушания начать. 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.

Персонально:

- Соколов Сергей Николаевич – заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства мэрии;

- Шумаева Елена Евгеньевна – заместитель председателя комитета по управлению имуществом города;

- Титова Ольга Леонидовна – заведующий сектором инженерной и транспортной инфраструктуры отдела подготовки исходно – разрешительной документации.

Есть другие предложения? Нет.

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:

- Иванова Марьяна Леонидовна, главный специалист отдела перспективного планирования и развития территории управления архитектуры и градостроительства мэрии;

- Исаева Ирина Александровна, главный специалист контрольно – правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии.

Уважаемые участники публичных слушаний!

Решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца утверждено постановлением мэрии г. Череповца от 07.04.2017 № 1562.

Проект внесения изменений в Правила разработан Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки, проверен управлением архитектуры и градостроительства на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Череповца, схемам территориального планирования Вологодской области, Российской Федерации (в соответствии с п. 9 ст. 31 Градостроительного кодекса РФ). Вносимые в Правила изменения соответствуют вышеназванным документам.

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 07.06.2017 № 2683, были назначены публичные слушания.

В соответствии с п. 13 ст. 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

Проект внесения изменений в Правила был размещен на официальном интернет сайте мэрии города и опубликован в газете «Речь» 15.06.2017, жители города могли ознакомиться с ним заранее;

Заинтересованные лица могли обратиться в управление архитектуры и градостроительства, ул. Набережная, д. 37А в случае необходимости получения разъяснений по Проекту, либо представить свои замечания и предложения.

Дополнительно 16.08.2017 было осуществлено информирование путем размещение уведомления о проведении публичных слушаний на официальном интернет – сайте на вкладке «Уведомления и объявления».

Замечаний и предложения в управление архитектуры и градостроительства мэрии города не поступало.

Предлагается установить следующий регламент:

Доклад – до 15 минут,

Выступления в прениях – до 3 минут,

Публичные слушания провести в течение 1 часа.

Нет возражений? Принимается.

С докладом о проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки выступит Ключихина Татьяна Владимировна – заместитель начальника контрольно – правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии города.

Ключихина Т.В.:

Уважаемые участники публичных слушаний!

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки учитывает достаточно большое количество изменений, которые касаются текстовой части Правил, градостроительных регламентов, картографического материала.

Необходимость внесения изменений в текстовую часть Правил вызвана внесением изменений в Градостроительный кодекс РФ а также в связи с новым порядком формирования представительных органов и предстоящим избранием Главы города Череповца.

Согласно Градкодексу в Правила включаются понятия: «деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории», «линейные объекты», «машино-место», «парковка (парковочное место)».

Излагаются в новой редакции либо дополняются следующие понятия: «градостроительный регламент», «зоны с особыми условиями использования территорий», «красные линии», «элемент планировочной структуры».

В связи с введением Градостроительным кодексом понятия «комплексное и устойчивое развитие территории» уточняются цели введения системы регулирования землепользования и застройки. Согласно Градкодексу изменяется структура Правил.

В Правила землепользования вводятся положения, определяющие порядок и сроки приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории.

В соответствии с изменениями в законодательстве отредактирована статья 15 «Порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства». Излагаются в новой редакции: статья 19 «Общие положения о планировке территории», статья 20 «Особенности подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления», статья 21 «Развитие застроенных территорий».

Внесены изменения в главу 6 «Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки». Указаны случаи, когда не требуется проведение публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Генеральный план города, в Правила землепользования и застройки, при утверждении проектов планировки и межевания территорий.

В связи с новым порядком формирования представительных органов и предстоящим избранием Главы города Череповца, решения о назначении публичных слушаний будут приниматься главой города.

В Правила вносятся изменения, касающиеся установления отступа от границы земельного до объекта капитального строительства:

«Допускается размещение объекта капитального строительства с отступом от границы земельного участка не менее 1 м в случае, если эта граница является смежной с землями общего пользования, при условии соблюдения отступов от красных линий, установленных региональными нормативами градостроительного проектирования».

В документе закрепляется обязанность размещения утвержденных Правил в федеральной государственной информационной системе территориального

планирования не позднее, чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных Правил.

Значительные изменения внесены в градостроительные регламенты:

В основные виды использования для всех территориальных зон включены виды:

с кодом 3.9.1 (согласно Классификатора) «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях», поскольку, объекты предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде могут быть расположены в любой зоне.

Также для всех территориальных зон включен вид использования с кодом 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования», поскольку земельные участки, предназначенные для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, скверов, бульваров, площадей, проездов и т.д. формируются во всех территориальных зонах.

В зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-4, О-2, О-3, О-5, О-6 устанавливается условно разрешенный вид использования с кодом 4.9. «Обслуживания автотранспорта». Для зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» указанный вид использования устанавливается для основных видов использования.

Для зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» в основные виды включается вид использования с кодом 3.5.1. «Дошкольное, начальное и среднее общее образование».

Для зоны Р-1 «Зона скверов, парков, бульваров, садов» устанавливается подзона Р-1.1 «Подзона муниципальных парков культуры и отдыха» со следующими видами использования: «Земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0); «Коммунальное обслуживание» (код 3.1); «Гидротехнические сооружения» (код 11.3); «Культурное развитие» (код 3.6).

Подзона Р-1.1. «Подзона муниципальных парков культуры и отдыха» устанавливается на территории парка имени Ленинского комсомола, сквера у памятника череповецким металлургам.

Вносятся изменения в предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для многих территориальных зон:

Для зоны СХ-1 «Зона садоводства и дачного хозяйства» минимальная площадь земельного участка была установлена 0,06 га, изменяется на 0,03 га (3 сотки). Устанавливается максимальная площадь земельного участка 0,15 га.

Для зоны Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» устанавливается минимальный размер земельного участка 0,3 га;

Для зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» и Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» устанавливается минимальный размер земельного участка для блокированной жилой застройки (код 2.3) 0,04 га на 1 блок;

Уточняются предельное (минимальное и максимальное количество этажей) для различных видов использования земельных участков для зон Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами», Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами»;

Для зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» устанавливаются требования к ограждению земельных участков для вида использования дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1.

Вносятся также и иные изменения, они менее значимые, чем вышеперечисленные и я не буду их перечислять.

В проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки в новой редакции излагаются «Карта градостроительного зонирования» и «Карта границ зон с особыми условиями использования территории, карта границ территорий объектов культурного наследия».

Указанные изменения вносятся на основании обращений граждан и юридических лиц, а также предложений органов местного самоуправления, поступивших в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки. Обращения и предложения были рассмотрены на заседаниях Комиссии, одобрены решением Комиссии и включены в представленный Проект.

В части изменения территориальных зон:

(территориальные зоны представлены и в «Карте градостроительного зонирования» и в «Карте границ зон с особыми условиями использования территории, карте границ территорий объектов культурного наследия», поэтому изменения в части территориальных зон идентичны.

Индустриальный район

1. Изменение территориальной зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» на зону Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» в отношении земельных участков 35:21:0401021:74, 35:21:0401021:1022, 35:21:0401021:186, 35:21:0401021:73, 35:21:0401021:63; 35:21:0401021:64 (территория 10 мкр., ограниченной ул. Верещагина, Бородинская, Розы Люксембург, Курманова). (по заявлению собственников земельных участков – Паротькин, Зорин)

2. Изменение зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» на зону Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» в отношении территории, ограниченной улицами Андреевская, Бородинская, Верещагина, Курманова. (приведение в соответствие с Генеральным планом г. Череповца, для установления единой зоны на всей территории мкр.).

3. Изменение зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» на зону Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» в отношении земельного участка 35:21:0401021:145. (приведение в соответствие с Генпланом, установления единой зоны на всей территории мкр.)

4. Изменение территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» на зону Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» в отношении земельных участков 35:21:0401021:35, 35:21:0401021:36, 35:21:0401021:33, 35:21:0401021:39, 35:21:0401021:75, 35:21:0401021:32 (ул. Р.Люксембург). (возле винзавода, разработан ППТ)

5. Изменение зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» на зону О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» в отношении земельного участка 35:21:0401006:27 (ул. Дзержинского). (Гостиница на площади Революции. Инвестпроект)

Территория Северного мкр, возле железнодорожного моста

6. Изменение зоны Р-1 «Зона скверов, парков, бульваров, садов» на зону Т-2 «Зона объектов автомобильного транспорта» в границах участка 35:21:0303001:154 по ул. Заречной (ГСК № 559). (по фактическому использованию земельного участка, исправление технической ошибки)

7. Изменение территориальной зоны Т-2 (зона объектов автомобильного транспорта) на зону П-1 (зона производственных объектов) в отношении земельного участка 35:21:0303001:143 (ул. Заречная, 3). (по фактическому использованию земельного участка) (ООО Днепр), исправление технической ошибки

Промышленная зона Северного района

8. Исключение земельного участка площадью 89875 кв.м с кадастровым номером 35:21:0102003:476 из границ населенного пункта города Череповца в целях определения места размещения полигона промышленных отходов. (изменения внесены в Генеральный план г. Череповца находится в собственности АО «Череповецкая спичечная фабрика «ФЭСКО»).

Заягорбский район

9. Изменение зоны Р-1 «Зона скверов, парков, бульваров, садов» на зону О-4 «Зона культовых зданий» применительно к части территории вблизи храма Афанасия и Феодосия Череповецких; (В целях размещения архиерейского дома. Изменения внесены в Генеральный план г. Череповца)

10. Откорректировать границы зоны Р-1 «Зона скверов, парков, бульваров, садов» (продлить зону Р-1 до границ сформированных под ИЖС з/участков) в отношении территории рядом с земельным участком 35:21:0204002:407 (ул. Васильковая) согласно АПП застройки Восточной части Заягорбского района (в связи с размещением ВЛ).

Зашекснинский район

11. Изменение территориальной зоны Ж-2 «Зона застройки малоэтажными жилыми домами» на зону Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в отношении земельных участков 35:21:0504001:485 и 35:21:0504001:484 (ул. Речников). Исправление Технической ошибки. Участки принадлежат городу, сформированы для предоставления для ИЖС.

12. В границах земельного участка 35:21:0501009:3112 (ул. Городецкая) изменить зону Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» на зону О-5 «Зона спортивных комплексов и сооружений». (Объект, который планируется построить на данном земельном участке является объектом местного значения – изменения в генеральный план утверждены решением Череповецкой городской Думы от 04.07.2017 № 135. Изменения не были учтены проектом, опубликованном до проведения публичных слушаний, но в соответствии с подпунктом 3.3. статьи 33 ГК РФ, указанное изменение возможно без проведения публичных слушаний).

13. Установление территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

- территория земельного участка 35:21:0504001:582 в районе усадьбы Гальских.

Указанная территория находится в территориальной зоне О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения», в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ в Градостроительный регламент для зоны О-1 включены расчетные показатели для зоны О-1 «Зона делового общественного, коммерческого назначения» минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения применительно к территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. На карте градостроительного зонирования:

2.1. Изменяется обозначение проспекта Строителей и ул. Мамлеева.

2.2. Изменение условного обозначения: «Границы Города Череповца» на «Границы населенного пункта город Череповец».

Спасибо за внимание!

Соколов С.Н.:

- Благодарю Вас за выступление. Прошу задавать вопросы.

ВОПРОС № 1.

Наумова Г.А.:

- Собственник земельного участка, может обратиться с заявлением об изменении зоны? И каков порядок рассмотрения такого заявления?

Клочихина Т.В.:

- Собственник земельного участка вправе обратиться с таким заявлением в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Череповца, (положение о Комиссии утверждено постановлением № 129 от 17.01.2012 г., с изменениями). Комиссия рассматривает заявление в течение 30 дней и осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение мэру города Череповца. Каждая ситуация рассматривается Комиссией индивидуально, осуществляется проверка на соответствие Генеральному плану города, требованиям технических регламентов, схемам территориального планирования.

ВОПРОС № 2

Виноградов В.П.:

Ссылается на последний слайд, что вносятся изменения в ПЗЗ.

- У меня вопрос о последнем слайде в части изменения наименования «населенный пункт город Череповец». В разных документах формулировка звучит по-разному: «городской округ Череповец», «населенный пункт город Череповец». Должны ли совпадать эти названия в разных документах, принимаемых органом местного самоуправления?

Клочихина Т.В.:

- Названия в условных обозначениях Правил землепользования и застройки должны совпадать с названиями в Генеральном плане города Череповца.

Шумаева Е.Е.:

- «Городской округ Череповец» - это единица административно-территориального деления, а здесь речь идет о территориальном делении. Административные вопросы – это городской округ, т.е. территории которого осуществляются органами местного самоуправления. Здесь речь – только о территориальном управлении. Это разные понятия, которые относятся к разным сферам.

ВОПРОС № 3

Виноградов В.П.:

- Карта зонирования изменена по предложениям жителей. Какую роль играют жители в изменении карты зонирования, если они определяется документами федерального значения?

Клочихина Т.В.:

- Возможность жителей города обращаться в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки закреплена Градостроительным кодексом РФ. Далеко не все предложения жителей Комиссия поддерживает. Поддерживаются

только в том случае, если эти изменения соответствуют Генеральному плану города Череповца.

ВОПРОС № 4

Виноградов В.П.:

- В каких случаях не требуется проведение публичных слушаний?

Клочихина ТВ:

- Согласно Градостроительному кодексу РФ не требуется проведение публичных слушаний при внесении изменений в Генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ городского округа в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;

При внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения; приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродномной территории.

Также существуют случаи, при которых не требуется проведение публичных слушаний при утверждении проекта планировки и межевания территории.

Перечень вопросов, которые выносятся на ПС, определены постановлением Череповецкой городской Думы № 121. Указанным постановлением утверждено положение о публичных слушаниях и определен конкретный, полный перечень вопросов, выносимых на публичные слушания.

ВОПРОС № 5

Виноградов В.П.:

- Вчера состоялось общественное обсуждение проекта «Внесение изменений в Правила благоустройства города Череповца». Какое подразделение отвечает за благоустройство территории города? УАиГ как-то принимает участие в обсуждение данного документа?

Соколов С.Н.

- Управление административных отношений. Управление архитектуры и градостроительства также принимает участие в обсуждение по Внесению изменений в правила благоустройства города Череповца».

Виноградов В.П.:

- Я предлагаю одобрить представленный проект. Я согласен со всеми названными изменениями.

ВОПРОС № 6.

Квашенко С.Ю.:

- Когда рассматриваемые сегодня изменения в Правила вступят в законную силу?

Клочихина Т.В.:

- Рассматриваемый сегодня проект внесения изменений в Правила планируется вынести на рассмотрение Череповецкой городской Думы в сентябре 2017 года. Решение вступает в силу с момента опубликования, таким образом, изменения В Правила вступят в силу в начале октября 2017 года.

ВОПРОС № 7.

Ахметшина О.И.:

- В докладе прозвучало, что на земельном участке по ул. Городецкая устанавливается Зона спортивных сооружений. Расскажите, пожалуйста, какой объект планируется построить на этом участке и когда?

Клочихина Т.В.:

- На данной территории планируется строительство физкультурного комплекса с бассейном в рамках проведения конкурса на строительство объекта местного значения. В настоящее время осуществляется подготовка к конкурсу. Строительство планируется в следующем году.

ВОПРОС № 8

Галицкая В.С.:

- В докладе прозвучало, что существуют случаи, когда нет необходимости проведения публичных слушаний при утверждении документации по планировке и межеванию территории. В каких случаях публичные слушания не требуются?

Клочихина Т.В.:

- Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

Соколов С.Н.

- Если вопросов больше нет, предлагаю перейти к обсуждению. Кто желает выступить и высказать свое мнение по существу рассматриваемого вопроса?

Комлева Н.Н.:

- Предлагаю принять проект внесения изменений в Правила. Многие изменения, изложенные в проекте, учитывают последние изменения в Российском законодательстве в области градостроительной деятельности. Правила землепользования должны быть приведены в соответствие с Градостроительным кодексом. Предлагаю проголосовать «За».

Пунанов М.А.:

- При работе над проектом была проведена большая работа, в т.ч. анализ изменений в законодательстве, которые необходимо отразить в Правилах. Изменения в градостроительном зонировании обеспечивает дальнейшее развитие и благоустройство городских территорий. В проекте определяется территория возле Усадьбы Гальских, которая будет развиваться именно комплексно в едином стиле с объектами Усадьбы. В Череповце станет больше еще одной точкой притяжения горожан и гостей города. Поэтому предлагаю проголосовать за представленный проект изменений в ПЗЗ.

Соколов С.Н.:

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

ЗА – 45

ПРОТИВ - 0

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0

9 человек, организаторы публичных слушаний, участие в голосовании не принимали.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

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

Данное заключение будет опубликовано в газете «Речь» и размещено на официальном интернет-сайте мэрии города Череповца.

С учетом результатов публичных слушаний проект 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.

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

Председательствующий:



С.Н. Соколов

Секретарь:



М.Л. Иванова

Секретарь

И.А. Исаева