

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

г. Череповец
пр. Строителей, 2
ауд. 309

08 февраля 2018 года
16.00 часов

Председательствующий: Соколов Сергей Николаевич – исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства мэрии.

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 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 41 человек (из них – 8 человек – представители организатора 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, исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства мэрии;

- Афанасьева Ирина Владимировна – заместитель председателя комитета по управлению имуществом города;

- Комлева Надежда Николаевна – начальник контрольно – правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии.

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:

- Гусева Лариса Владимировна, главный специалист контрольно – правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии;
- Иванова Марьяна Леонидовна – главный специалист управления архитектуры и градостроительства.

Уважаемые участники публичных слушаний!

Решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца утверждено постановлениями мэрии г. Череповца от 14.11.2017 № 5474.

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 главы города от 30.11.2017 № 14, 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.

Проект внесения изменений в Правила был размещен на официальном интернет сайте мэрии города 30.11.2017 и опубликован в газете «Речь» 05.12.2017, жители города могли ознакомиться с ним заранее;

Решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца в отношении земельного участка с кадастровым номером 35:21:0202005:973 утверждено постановлением мэрии г. Череповца от 25.12.2017 № 6272. Публичные слушания по рассмотрению проекта внесения изменений в Правила в отношении вышеназванного земельного участка назначены постановлением главы города от 11.01.2018 № 3.

Проект внесения изменений в Правила был размещен на официальном интернет сайте главы города 12.01.2018 и опубликован в газете «Речь» 16.01.2018.

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

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 06.02.2018 было осуществлено информирование о проведении публичных слушаний путем размещение уведомления на официальном интернет – сайте на вкладке «Уведомления и объявления».

Замечаний и предложений 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!

Сегодня на публичные слушания представлен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Череповца.

Правила землепользования и застройки состоят из 3 разделов:

1. Текстовая часть
2. Градостроительные регламенты
3. Графическая часть:
 - Карта градостроительного зонирования,
 - Карта границ зон с особыми условиями использования территории, карта границ территорий объектов культурного наследия

В графической части показана вся территория города, разделенная на территориальные зоны.

Градостроительные регламенты дают описание разрешенных и условно разрешенных видов использования земельных участков для каждой из территориальных зон.

Перечень разрешенных видов использования каждое муниципальное образование вправе определять самостоятельно, но название вида и его описание принимается строго в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540.

Также муниципальное образование вправе определять, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки г. Череповца, представленный сегодня на рассмотрение, учитывает изменения, в Градостроительные регламенты, а также в новой редакции излагаются

Карта градостроительного зонирования,

Карта границ зон с особыми условиями использования территории, карта границ территорий объектов культурного наследия.

В градостроительные регламенты вносятся следующие изменения:

Параметр «Минимальный размер земельного участка» устанавливается 0,06 га для следующих территориальных зон:

Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (за исключением земельных участков с разрешенным видом использования – блокированная жилая застройка 2.3; среднеэтажная жилая застройка 2.5; образование и просвещение 3.5);

Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» (за исключением земельных участков с разрешенным видом использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6; образование и просвещение 3.5);

О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения»;

О-2 «Зона объектов здравоохранения»;

О-3 «Зона объектов среднего профессионального и высшего образования»;

О-4 «Зона культовых зданий»;

О-5 «Зона спортивных комплексов и сооружений»;

О-6 «Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности»;

П-1 «Зона производственных объектов»;

П-2 «Зона коммунально-складских объектов».

В настоящее время параметр «Минимальный размер земельного участка» для указанных зон установлен 0,1 га, за исключением территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» (0,5 га).

Внесение изменений необходимо в связи с тем, что в вышеперечисленных территориальных зонах существует значительное количество земельных участков, размеры которых меньше значения установленного параметра. В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки осуществить изменение вида разрешенного использования таких земельных участков не представляется возможным. Для некоторых земельных участков установлен такой разрешенный вид использования как эксплуатация какого-либо объекта, в этом случае собственник не имеет возможности осуществлять реконструкцию объекта, поскольку также требуется изменение вида использования земельного участка в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Проект внесения изменений в Правила учитывает изменение, позволяющее для земельных участков с видами использования: 3.1 «Коммунальное обслуживание»; 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования» для всех территориальных зон не устанавливать минимальные и максимальные размеры земельных участков. Указанное изменение необходимо в связи с тем, что в различных территориальных зонах возникает необходимость формирования земельных участков с небольшой площадью. Отсутствие ограничений по минимальным и максимальным размерам земельных участков с видами использования 3.1 «Коммунальное обслуживание»; 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования» позволит решить многие вопросы по формированию земельных участков.

Для зоны П-1 «Зона производственных объектов» в условно разрешенный виды включается вид использования «Специальная деятельность». Указанное изменение даст возможность в зоне производственных объектов размещать мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, места для сбора вещей для их вторичный переработки и т.д. при условии прохождения процедуры предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В проекте внесения изменения в Правила излагаются в новой редакции

«Карта градостроительного зонирования»,

«Карта границ зон с особыми условиями использования территории, карта границ территорий объектов культурного наследия».

Изменение в картографические материалы касаются установления территориальной зоны Р-1 «Зона скверов, парков, бульваров, садов» на территории, в границах земельного участка 35:21:0202003:339, а также на территории вдоль берега до красной линии планируемого моста в створе улицы Архангельской. Указанные

изменения необходимы в связи с необходимостью приведения территориальной зоны в соответствие с Генеральным планом города Череповца, с учетом перспективного развития рассматриваемой территории и планируемым строительством моста в створе улицы Архангельской.

Следующее изменение касается территориальной зоны на части земельного участка с кадастровым номером 35:21:0202005:973. В границах этого земельного участка устанавливается зона О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения», поскольку земельный участок расположен в двух территориальных зонах: О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» и П-2 «Зона коммунально – складских объектов». В июне 2017 года указанный земельный участок был ошибочно поставлен на кадастровый учет, несмотря на то, что он находился в двух зонах. Земельный участок находится в собственности, собственник земельного участка планирует выполнить реконструкцию котельной, находящейся на данном земельном участке, но оформить документы, необходимые, для реконструкции не представляется возможным, поскольку земельный участок находится в двух зонах.

Спасибо за внимание!

Соколов С.Н.

- Благодарю Вас за выступление. Прошу задавать вопросы.

ВОПРОС № 1

Соловьева А.В.:

- Каким образом создалась ситуация, что земельный участок с кадастровым номером 35:21:0202003:339 оказался расположен в двух зонах? Ошибка была допущена при формировании территориальных зон?

Клочихина Т.В.:

- Нет, территориальные зоны были сформированы раньше, чем ставился на кадастровый учет земельный участок. Кадастровый инженер, выполнявший межевание, должен был запросить в управлении архитектуры и градостроительства информацию о территориальных зонах, в Росреестре также должны были проверить эту информацию. Поскольку указанные действия не были совершены, земельный участок оказался расположенным в двух территориальных зонах.

ВОПРОС № 2

Зотикова А.С.:

- Что можно размещать на участках с видами использования «Коммунальное обслуживание» и «Земельные участки (территории) общего пользования».

Клочихина Т.В.:

- На земельных участках с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

На земельных участках с видом использования «Земельные участки (территории) общего пользования» предусматривается размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства

ВОПРОС № 3

Соловьев В.И.:

- На участке, расположенном с западной стороны от земельного участка 35:21:0202003:339, у нас расположена трансформаторная подстанция. Этот участок на карте обозначен в зоне О-1. Его площадь 72 кв.м., т.е. его размер меньше минимальной площади, установленной для этой зоны. Как это повлияет на права пользования участком? Повлияет ли это на размер налога на земельный участок?

Клочихина Т.В.

- На эксплуатацию существующего земельного участка не влияет изменение минимальных и максимальных размеров земельных участков. Вид использования участка коммунальное обслуживание включен в основные виды для зоны О-1, теперь для этого вида не будет ограничений по размерам участков. Установление зоны на размер налога не влияет.

ВОПРОС № 4

Виноградов В.П.:

- Сегодня мы рассматриваем внесение изменений в тот документ, который мы утверждали в прошлом году?

Клочихина Т.В.:

- В прошлом году по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки публичные слушания проводились пять раз.

ВОПРОС № 5

Виноградов В.П.

- Мы говорим, что размеры существующих земельных участков не соответствуют существующим нормам. По другим земельным участкам нет расхождений?

Соколов С.Н.:

- Расхождений больше нет. Изменения вносятся только по этим земельным участкам.

ВОПРОС № 6

Виноградов В.П.:

- Когда вносятся изменения нужно ли информировать жителей соседних земельных участков?

Клочихина Т.В.:

- Порядок информирования, который установлен действующим законодательством, мы соблюдаем в полном объеме, а также осуществляется дополнительное информирование. Информация о публичных слушаниях была размещена на официальном интернет сайте, опубликована в газете «Речь». По земельному участку с номером 973 собственники соседних участков были проинформированы почтовой рассылкой.

ВОПРОС № 7

Кургузкин Е.В.

- Когда будут внесены изменения в Правила землепользования и застройки, рассмотренные сегодня?

Клочихина Т.В.:

- С 11.01.2018 г. вступили в силу изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части определения как обязательное приложение к Правилам землепользования и застройки сведений о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, должны быть установлены Росреестром.

В настоящее время вышеназванные требования не установлены.

В связи с чем, определить сроки внесения изменений на данный момент невозможно.

Проект внесения изменений в градостроительные регламенты (без графики) планируется к вынесению на рассмотрение Череповецкой городской Думы в марте 2018 года. В силу Решение вступает с момента опубликования, поэтому ориентировочный срок – начало апреля.

Соколов С.Н.

- Если вопросов больше нет, предлагаю перейти к обсуждению.

Кто желает выступить и высказать свое мнение по существу рассматриваемого вопроса?

Виноградов В.П.:

- Мне не удалось побывать на публичных слушаниях в ноябре 2017 года. Но документ я прочитал от корки до корки. Интереснейший документ. Управлением архитектуры проделана огромная работа. Вложено много сил. В правила землепользования изменения вносятся регулярно. Хотелось бы, чтобы работа была продолжена в этом направлении. Предлагаю документ утвердить.

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 – 33 человека

ПРОТИВ - 0

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ – 0

Участники публичных слушаний единогласно проголосовали за внесение изменений в Правила землепользования и застройки (8 человек, представители организатора 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
на публичных слушаниях

Секретарь

Секретарь



С.Н. Соколов

Л.В. Гусева

М.Л. Иванова