

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № 12
по рассмотрению проекта внесения изменений в Правила землепользования
и застройки города Череповца

Дата, время проведения публичных слушаний: 28.11.2019 года в 16.00

Место проведения публичных слушаний: г. Череповец, пр. Строителей, 2, ауд. 309.

Председательствующий: Полковникова К.В., исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства мэрии.

Присутствовали: участники публичных слушаний согласно списку (прилагается).

Повестка публичных слушаний:
внесение изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца

Полковникова К.В.:

- Уважаемые участники публичных слушаний!

До проведения публичных слушаний проводилась регистрация участников.

Прошу озвучить количество участников публичных слушаний.

- На публичных слушаниях присутствует 96 человек (без учета представителей организатора публичных слушаний).

Предлагаю публичные слушания начать. Есть другие предложения? Нет.

Объявляю публичные слушания открытыми.

Организация и проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Положением о публичных слушаниях и общественных обсуждениях в городе Череповце, утвержденным решением Череповецкой городской Думы от 02.07.2018 № 124.

Для ведения публичных слушаний необходимо назначить президиум.

Персонально:

- Полковникова Ксения Валерьевна, исполняющий обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства.

- Дмитриев Владимир Сергеевич, председатель комитета по управлению имуществом города Череповца;

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

Назначается секретариат публичных слушаний. Персонально:

- Гусева Лариса Владимировна – главный специалист контрольно – правового отдела управления архитектуры и градостроительства мэрии.

- Сухова Валентина Павловна – заведующий правовым сектором управления архитектуры и градостроительства;

- Черняева Валентина Алексеевна – главный специалист правового сектора управления архитектуры и градостроительства мэрии.

В соответствии с пунктом 4.24 Положения о публичных слушаниях и общественных обсуждениях в городе устанавливается следующий регламент публичных слушаний:

Доклад – до 15 минут,

Выступления – до 3 минут,

После обсуждения состоится голосование по представленному проекту в открытой форме в соответствии с п. 4.25 Положения о публичных слушаниях и общественных обсуждениях.

Публичные слушания провести в течение 1 часа.

Участников публичных слушаний убедительно прошу придерживаться регламента публичных слушаний, вести себя вежливо и корректно.

Выступающих прошу обсуждать только рассматриваемый вопрос, не повторять доводов предыдущего выступающего.

Все выступления будут зафиксированы в протоколе, выступающие будут приглашены к микрофону, прошу представляться перед выступлением (это необходимо для протокола).

В соответствии с действующим законодательством, публичные слушания носят рекомендательный характер и учитываются при принятии решения мэром города о направлении проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города в Череповецкую городскую Думу или об отклонении представленного проекта.

При принятии решения по указанному вопросу представительным органом – Череповецкой городской Думой также учитываются результаты публичных слушаний.

Уважаемые участники публичных слушаний!

Решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца принято постановлением мэрии города от 16.07.2019 № 3447.

Проект внесения изменений подготовлен Управлением архитектуры и градостроительства.

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 и общественных обсуждениях в городе Череповце, утвержденным решением Череповецкой городской Думы от 02.07.2018 № 124, постановлением главы города от 17.09.2019 № 37 были назначены публичные слушания.

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

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки был опубликован в газете «Речь» 19.09.2019 вместе с постановлением главы города о проведении публичных слушаний, 17.09.2019 размещен на официальном сайте главы города и 23.09.2019 размещен в разделе «Градостроительство» на вкладке «Публичные слушания».

В здании управления архитектуры и градостроительства по адресу ул. Набережная, д. 37А, каб. 1 организована экспозиция проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца.

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

Были размещены объявления о проведении публичных слушаний на информационном стенде на здании управления архитектуры и градостроительства ул. Набережная, д. 37А, в «Едином окне» управления архитектуры и градостроительства, в МБУ «МФЦ в г. Череповце».

Дополнительно 25.11.2019 сообщение о поведении публичных слушаниях размещено на сайте «Команда Череповца», на странице ВКонтакте «Команда Череповца», также в рамках проекта сделана адресная рассылка жителям города (на сегодняшний день в проекте больше 20 тысяч горожан).

Кроме того, приглашение на публичные слушания было направлено в строительные и проектные организации, в ТОСы, городской общественный совет, в общественные организации.

С докладом о проекте выступит:

Ключихина Татьяна Владимировна – заместитель начальника контрольно – правового отдела управления архитектуры и градостроительства.

Т.В. Ключихина:

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.

Представленным проектом вносятся изменения и в текстовую часть, и в градостроительные регламенты и в картографический материал.

Необходимость внесения изменений в текстовую часть Правил вызвана внесением изменений в Градостроительный кодекс РФ.

В соответствии с требованиями к разработке нормативно правовых актов в текстовой части документа удалены разделы, дублирующие Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс, другие НПА. Из текстовой части Правил исключен значительный перечень положений и даны ссылки на действующее законодательство. В целом это позволило уменьшить текстовую часть, сделать документ проще.

К примеру, статья 15 «Порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства» содержала 16 пунктов, которые дублировали в Градостроительный кодекс и правила благоустройства города Череповца.

Сейчас она сокращена до 3 пунктов.

Суть сводится к тому, что содержание строительных площадок, ограждений, путей подъезда к строительным площадкам осуществляется в соответствии с требованиями, определенными Правилами благоустройства и иными правовыми актами.

Почти все разделы текстовой части изложены в новой редакции.

Внесены изменения в статью 17 «Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства» и статью 18 «Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Документ «кадастровый паспорт земельного участка» изменен на документ «выписка из Единого государственного реестра недвижимости», поскольку в н.в. Росреестром выдается выписка из ЕГРН.

В статье 18 внесены следующие изменения:

Указывается, что правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Если раньше обратиться за услугой «отклонение от предельных параметров» могли только правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, то теперь также могут собственники любых земельных участков, но один раз и не более, чем 10%.

В этом случае публичные слушания не проводятся.

Внесены изменения в статью 20 «Особенности подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления».

Уточнены формулировки в соответствии с изменениями, внесенными в статью 46 ГрК РФ в части рассмотрения документации по планировке территории в течение 20 рабочих дней и затем по результатам проверки вынесение её на рассмотрение на публичных слушаниях.

Ряд изменений внесен в Главу 5. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Учтены изменения, внесенные в Земельный кодекс РФ в отношении случаев, когда требуется подготовка проекта межевания при образовании земельных участков и случаи – исключения, когда подготовка проекта межевания не требуется.

Внесены изменения в главу 7 «Положения о внесении изменений в Правила»

Это наиболее значительные изменения текстовой части Правил:

Продолжительность общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила теперь составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

Т.е. с момента опубликования постановления главы города о проведении публичных слушаний (с приложением проекта) по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки и до публичных слушаний должно пройти не менее одного и не более трех месяцев.

Градостроительный кодекс теперь предусматривает ещё один случай, когда публичные слушания или общественные обсуждения по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки не проводятся:

«В случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов».

Заключение Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки в этом случае не требуется.

Изменения касаются Статьи 29 «Положение о рассмотрении архитектурно-градостроительного облика объекта», суть их сводится к следующему:

Обращения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта выносятся на рассмотрение на архитектурном совете.

Обязательность рассмотрения архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства указывается в градостроительном плане земельного участка этого объекта до разработки проектно-сметной документации и получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства.

Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта и об отказе осуществляется по итогам рассмотрения на архитектурном совете с привлечением экспертов в области архитектуры и градостроительства для коллегиального обсуждения и принятия решения.

Основанием для отклонения обращения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, в том числе является принятие решения об отказе в согласовании на архитектурном совете.

Я перечислила наиболее значительные изменения. В текстовую часть Правил внесен ряд других изменений, на которых не будем подробно останавливаться:

Статья 9 «Положение о подготовке градостроительной документации» утратила силу, поскольку, все положения изложены в главе 5 Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Внесены изменения в статью 7: Функции Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Череповца изложены в новой редакции. Внесены небольшие изменения в статье 12 «Улично-дорожная сеть», статье 13 «Инженерное оборудование и обустройство территории».

Наиболее значительные изменения внесены в Градостроительные регламенты Правил, градостроительные регламенты в полном объеме изложены в новой редакции. Изменения касаются абсолютно всех территориальных зон.

Внесение изменений обусловлено внесением изменений в Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, который утвержден приказом Минэкомномразвития от 01.09.2014 № 540. Мы приводим ПЗЗ в соответствие с действующим законодательством.

В целом для того, чтобы не менять функционал существующих территориальных зон, при подготовке проекта мы старались кардинально не менять виды использования земельных участков, а только приводить в соответствие с Классификатором наименование и описание видов использования, но, конечно, не везде это возможно.

В Классификатор внесены изменения в описание некоторых видов разрешенного использования земельных участков, так, например, описание вида использования с кодом 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства» будет звучать следующим образом:

«Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек».

В некоторых видах изменено и наименование и описание вида использования земельного участка, например вид использования 2.7.1 «Объекты гаражного назначения» изложено как «Хранение автотранспорта».

Очень большое количество видов использования представлено с подвидами, например: «Коммунальное обслуживание», «Социальное обслуживание», «Культурное развитие», «Религиозное использование», «Развлечения», «Спорт», «Объекты дорожного сервиса» и др. были указаны в Классификаторе как один вид использования. Сейчас эти и другие виды использования разбиты на подвиды.

В Классификатор включены некоторые виды, которых не было, например, «Земельные участки общего назначения (код 13.0), «Научно-производственная деятельность» (код 6.12), и соответственно мы можем добавить их в наши Правила.

В Классификаторе исключен вид «Ведение дачного хозяйства» (код 13.3), в наших ПЗЗ изменено название территориальной зоны СХ-1 «Зона садоводства и дачного хозяйства» на СХ-1 «Зона садоводства и огородничества», поскольку понятие дачное хозяйство исключено из ГрК РФ.

Говоря о градостроительных регламентах нельзя не сказать о регулировании градостроительной деятельности на территориях объектов культурного наследия и в зонах охраны объектов культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам и границы территории исторического поселения регионального значения город Череповец утверждены постановлением правительства Вологодской области от 30.10.2017 № 960.

В Правилах землепользования и застройки регламенты для территорий исторического поселения не отражены в полном объеме, но в ст. 10 и ст. 36 теперь даются указания о необходимости руководствоваться постановлением Правительства ВО от 30.10.2017 № 960.

Указанное Постановление размещено на официальном сайте мэрии г. Череповца на вкладке: «Градостроительство» - «Документы, касающиеся градостроительной деятельности».

После того, как проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки был опубликован и размещен на официальном сайте, в Комиссию по подготовке проекта внесения изменений в ПЗЗ поступил ряд предложений и замечаний от физических и юридических лиц, от органов местного самоуправления. Те предложения и замечания, которые были одобрены решением Комиссии, были включены в откорректированный проект Правил.

Откорректированный проект был вынесен для обсуждения, т.е. размещен на официальном сайте.

Сейчас будут озвучены поступившие предложения:

Для зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» максимальный размер земельного участка для вида использования 2.1 устанавливается 0,3 га (строка 8);

Для зоны П-1 «Зона производственных объектов» исключаются виды 5.1.5 «Водный спорт» и 5.1.6 «Авиационный спорт»;

Для зоны Т-2 «Зона объектов автомобильного транспорта» исключаются виды использования: обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (код 5.1.1), водный спорт (код 5.1.5), авиационный спорт (код 5.1.6), спортивные базы (код 5.1.7.);

Для зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» исключается из основных видов использования вид с кодом 3.10.2 «приюты для животных».

Для зоны О-5 «Зона спортивных комплексов и сооружений» основные виды использования дополняются видом 5.2 «Природно-познавательный туризм»;

Основные разрешенные виды использования для зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» дополняются видом использования «Обеспечение внутреннего правопорядка» (код 8.3);

Для зоны Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» исключается параметр «Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельных участков видов использования: «блокированная жилая застройка 2.3», «среднеэтажная жилая застройка 2.5» (строка 7);

Для зоны Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми домами» в разделе «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» исключается параметр «Максимальный коэффициент плотности застройки в границах земельных участков видов использования: «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6», «среднеэтажная жилая застройка 2.5»» (строка 5).

Указанные параметры содержатся в Местных нормативах градостроительного проектирования и относятся к территории района, а не к отдельному земельному участку.

Теперь рассмотрим изменения в карту «Градостроительного зонирования» Карту границ зон с особыми условиями использования территории, которые выносятся на обсуждение на публичных слушаниях.

Основанием для внесения изменений является предложения юридических и физических лиц, органов местного самоуправления. Предложения поступали в Комиссию по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Череповца, рассматривались на Комиссии, те вопросы, которые одобрены, были включены в Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки и в откорректированный проект.

Сразу скажу, что сегодня рассматриваются на публичных слушаниях только изменения, которые сейчас будут озвучены. В целом за карту, излагаемую в новой редакции мы голосовать не будем, мы обсуждаем только представленные изменения.

28 мая 2019 года состоялись публичные слушания по изменению зонирования на нескольких территориях. Указанные изменения не выносились на обсуждение Череповецкой городской Думы.

В карте, представленной сейчас на экране, эти территории не отражены, поскольку в настоящее время изменения не утверждены. На картах, прилагаемых к проекту внесения изменений в Правила, который размещен на официальном сайте мэрии на вкладке «Градостроительство» - «Публичные слушания» эти территории показаны.

Переходим, собственно к изменениям. Сегодня мы рассматриваем территории, расположенные в Зашекснинском, Заягорбском районах и в индустриальном районе.

Изменение зоны Р-1 «Зона скверов, парков, бульваров, садов» на Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в границах земельного участка с кадастровым номером 35:21:0504008:93 (ул. Кабачинская), а также в границах смежных ранее учтенных земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома.

По улице Кабачинской на указанной территории расположены индивидуальные жилые дома, построены они очень давно, дома и земельные участки находятся в собственности, но на кадастровый учет поставлен только один земельный участок

35:21:0504008:93. Именно в связи с тем, что земельные участки не были поставлены на кад. учет, на указанной территории в 2016 году была установлена рекреационная зона.

Управление архитектуры направляло информационные письма собственникам о необходимости постановки участков на кад. учет. Если бы это было сделано, границу зоны Ж-1 можно было указать более точно, но, поскольку, собственники земельных участков так и не поставили участки на учет, граница зоны Ж-1 в представленном проекте проходит в соответствии с Генеральным планом города Череповца.

Изменение зоны Р-1 «Зона скверов, парков, бульваров садов» на Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в границах з.у. с кад. номерами 35:21:0203016:231, 35:21:0203016:232, в границах земельного участка с кад. номером 35:21:0203016:266, а также на территории, относящейся к зоне Р-1 между земельным участком с кад. номером 35:21:0203016:266 и земельным участком 35:21:0203016:231 по границе земельного участка 35:21:0203016:227. Это ул. Волгучинская.

В Генеральном плане эта территория в зоне застройки индивидуальными жилыми домами. Земельные участки и территории принадлежат городу и планируются для продажи с аукциона в аренду.

Установление зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в границах земельного участка 35:21:0203016:49. В настоящее время участок расположен в двух зонах, размещен в двух зонах он оказался в связи с его уточнением.

Продление зоны Ж-1 до красных линий вокруг земельных участков 35:21:0204002:1435, 35:21:0204002:1414, 35:21:0204002:1443, 35:21:0204002:1425 (ул. Краснодонцев 148, 150) и возле земельного участка 35:21:0204002:3484 (ул. Солнечная).

Граница территориальной зоны может проходить по границе земельного участка, либо по красным линиям. Вопросы установления территориальной зоны в каждом случае рассматриваются индивидуально, с учетом прохождения инженерных коммуникаций охранных зон и т.д.

Изменение территориальной зоны Ж-3 «Зона застройки среднеэтажными жилыми домами» на зону О-3 «Зона объектов среднего профессионального и высшего образования» в границах земельных участков с кадастровыми номерами 35:21:0401020:91, 35:21:0401020:92, 35:21:0401020:87.

Внесение изменений необходимо в целях увеличения площади территорий школ № 3 и № 21 поскольку размеры земельных участков школ согласно требований СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» не соответствует нормативам (недостаток площади земельного участка для школы № 3- 1,54 га, для школы № 21 – 0,74 га).

На карте границ зон с особыми условиями использования территории указывается приаэродромная территория в соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиации), министерства транспорта Российской Федерации от 05.04.2018 № 279-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Череповец».

Правила дополняются статьей 38 «Ограничения, установленные на приаэродромной территории».

Вся приаэродромная территория аэродрома авиации Череповца делится на 7 подзон. Для каждой зоны установлены свои ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На территории города Череповца расположены третья и шестая подзоны приаэродромной территории.

В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

При строительстве объектов в границах третьей подзоны высота объектов ограничивается данными ограничительными поверхностями и рассчитывается для каждого конкретного объекта в соответствии с требованиями Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов», утвержденных приказом Министерства транспорта России от 25.08.2015 года № 262 (ФАП-262).

Абсолютная высота поверхности ограничения препятствий для этой подзоны на территории города Череповца составляет 265,05 м.

В шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц:

Запрещается размещение полигонов твердых бытовых отходов (ТБО), скотобоен, ферм, скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, объектов сортировки мусора, рыбных хозяйств и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, запрещена вспашка сельскохозяйственных земель в светлое время суток».

Приаэродромная территория аэродрома авиации Череповца поставлена на кадастровый учет и отражена в картах Росреестра.

Следует отметить, что в соответствии с частями 3 и 7.1 ст. 31 ГрК в случае приведения правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, Комиссией по подготовке проекта ПЗЗ указанный вопрос не обсуждается, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о не требуется и публичные слушания не проводятся.

Мы озвучиваем это изменение на публичных слушаниях для обеспечения максимального информирования жителей города Череповца.

При проектировании объектов капитального строительства необходимо учитывать те ограничения, которые установлены на приаэродромной территории.

В соответствии с ч. 3, 12.1 ст. 51 выдача разрешений на строительство не допускается в случае несоответствия проектной документации указанным ограничениям. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в десятидневный срок со дня выдачи застройщику разрешения на строительство в границах приаэродромной территории представляет копию такого разрешения в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти (в Росавиацию).

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки был дополнен ещё одним изменением:

На карте градостроительного зонирования территория 107 квартала обозначается как территория комплексного и устойчивого развития.

В сентябре 2019 года на заседании Оперативного совета по стратегическому планированию было принято решение о создании к 2026 году на территории 107 квартала площадью 22,7 Га современного, экологичного, комфортного для проживания жилого квартала, посредством комплексного освоения с применением в проектировании и строительстве экологоориентированных подходов, внедрением энергосберегающих технологий.

В соответствии с ГрК РФ понятие территории комплексного и устойчивого развития включает в себя несколько подвидов. На территории 107 квартала планируется комплексное освоение.

Градостроительные регламенты для зоны Ж-4 «Зона застройки многоэтажными жилыми» домами дополняются разделом: «Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории».

Спасибо за внимание!

Полковникова К.В.

- Благодарю Вас за выступление.

Уважаемые участники публичных слушаний! Прошу задавать вопросы по представленному проекту.

ВОПРОС № 1

Смирнова Екатерина:

- Приаэродромная территория, затрагивает Кирилловское шоссе: там сосредоточены объекты где сортируется и размещается мусор. Все что Вы перечислили, то, что запрещено для размещения - как раз в этой зоне находится. Куда это все девать?

Клочихина Т.В.:

- Как уже отмечалось ранее, сегодня мы не обсуждаем вопрос о целесообразности размещения приаэродромной территории, мы информируем граждан города о включении в Правила землепользования и застройки приаэродромной территории. Мы представили слайд, где указана большая территория Череповецкого района, на которой расположена приаэродромная территория, на территории Череповца расположено только 2 подзоны. По поводу мусоросортировочного объекта – сейчас этот вопрос решается: рассматриваются различные варианты, поскольку есть возможность осуществления мероприятий, для того чтобы предотвратить скопление птиц, возможен перенос этого объекта.

ВОПРОС № 2

Виноградов В.П.:

- Первый и самый главный вопрос: мы сегодня принимаем решение и рассматриваем проект, который «спущен» из федеральных органов или сверху «спущено» решение по изменениям?

Клочихина Т.В.:

- Большая часть вопросов, в которые мы вносим изменения, внесено в законодательство: в Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ. Мы обязаны отразить в своих документах, в документах органов местного самоуправления эти изменения. Но достаточно большой спектр вопросов мы можем определять сами, например: в градостроительных Правилах мы можем включить какой-то вид использования земельного участка или не включать.

Виноградов В.П.:

- Например, Федеральный закон РФ № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» обязывает принимать те

изменения, которые вносятся на федеральном уровне. На каком уровне Ваша деятельность может вносить дополнения или изменения, кто будет определять: вправе ли вносить рассматриваемые сегодня изменения и то, что они не будут приняты вышестоящими органами? Кто будет оценивать эти изменения? Кто проверил эти изменения?

Полковникова К.В.:

- Виктор Петрович, мы обязаны вносить эти изменения. Прокуратура будет проверять на соответствие действующему законодательству и ГрК РФ. Голосовать будем за уже проверенные изменения. Все вопросы предварительно выносились на обсуждение на Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Череповца.

Клочихина Т.В.:

- Мы сегодня не утверждаем документ. После прохождения публичных слушаний проект дополнительно будет проходить изучение в контрольно-правовом управлении мэрии, экспертно-правовом отделе Череповецкой городской Думы. Мы работает только в рамках своих полномочий, которые очень четко определены законодательством, что мы можем изменять, а что нет и в какие сроки.

ВОПРОС № 3

Михайлов А. А.:

- В старых ПЗЗ основной характеристикой жилых домов в каждой из зон было количество этажей. Сейчас этажность привели в соответствие с приказом и подвал не учитывается. Мы можем исключить из этажности по зонам технические этажи? Если мы напишем этажность восемь, не включая технические этажи, то по крайней мере, это приведет к стимулированию предусматривать технические этажи (чердаки), которые повышают комфортность дома. А когда указано просто этажность, в которую входят технические этажи, то предпочтительнее строительство домов без чердаков.

Клочихина Т.В.:

- Изменения в Градостроительный кодекс внесены только в отношении индивидуальных жилых домов. По остальным зонам такие изменения не вносились. Расчет количества этажей остается прежним.

Полковникова К.В.:

- В Приказе Минэкономразвития № 10 прописан расчет этажей и технический этаж учитывается.

ВОПРОС № 4

Головкин Н.С.:

- Одна из территорий была показана как территория комплексного и устойчивого развития. Что Вы понимаете под территорией комплексного и устойчивого развития, расскажите, пожалуйста, подробнее? Почему всю территорию города не сделать такой?

Полковникова К.В.:

- Видение по комплексному устойчивому развитию территории будет давать нам застройщик, разрабатывая проект планировки территории. На сегодняшний день мы вносим изменения в Правила землепользования и застройки в части осуществления комплексного освоения, то есть всю территорию размером 22 га должен будет по договору о комплексном развитии территории забрать застройщик и на этой территории в соответствии со всеми нормативами предусмотреть как строительство жилья, так и строительство социальной инфраструктуры, обустройство парков,

скверов или бульваров. На сегодняшний день именно в квартале 107 мкр. мы планируем создать Эко-квартал, то есть экологически чистый, комфортный для жилья с большим парком с хорошей социальной инфраструктурой, с дворами без машин - все эти требования будут более детализированы при разработке проекта планировки территории. На всю территорию города под комплексное устойчивое развитие не найдутся застройщики, поскольку такая деятельность требует больших финансовых вложений.

Белановский И.П.:

- В г. Череповце не так много инвесторов готовых вкладываться в комплексную застройку. 107 микрорайон будет пилотным проектом и, если все получится, то возможна реализация таких проектов и в будущем.

ВОПРОС № 5

Хабачева Е.И.:

- Мой вопрос касается изменения зоны на территории, где расположены школы, на зону О-3. Имеются ли какие-либо постройки на земельном участке, и будут ли они сноситься?

Полковникова К.В.:

- Нет, это пустой земельный участок.

ВОПРОС № 6

Лысенко Л.А.:

- На каком основании на ул. Кабачинской изменили зону Р-1 на Ж-1?

Клочихина Т.В.:

- Посмотрите на карте, это жилые дома старой постройки с огородами. Они существуют уже давно, но земельные участки не поставлены на кадастровый учет. Жители имеют документы на землю старого образца. Когда в 2016 году ПЗЗ разрабатывались в новой редакции, НПИПП «ЭНКО» делал проект, они не видели реальную ситуацию, что в данном месте имеется индивидуальная жилая застройка и указали эту территорию, как рекреационную. В Генплане все указано верно, и на данной территории установлена зона Ж-1. Мы приводим ПЗЗ в соответствие с Генпланом и реальной ситуацией.

Полковникова К.В.:

- Если вопросов больше нет, предлагаю перейти к обсуждению.

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

Виноградов В.П.:

- Многолетняя работа с управлением архитектуры и градостроительства мэрии показывает, что работа, которую проводит УАиГ, осуществляется хорошо и правильно и я предлагаю проголосовать «за». Но, хотелось бы на будущее предложить в докладах такого типа, обязательно указывать, что все предлагаемые изменения не придуманы самостоятельно, а взяты из законодательства, в связи с его изменением. А также надо включить оценку данных изменений экспертами. Кроме того, у вас должен быть более широкий актив на общественных началах, в который войдут эксперты и представители различных организаций.

Полковникова К.В.:

- Да, в Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки у нас представители общественности.

Виноградов В.П.

- Возможно, этот орган нужно наделить функциями общественного совета, и он будет давать оценку нашим решениям.

Полковникова К.В.

- 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.

Ещё раз обращаю Ваше внимание, что мы голосуем целиком за представленный проект, при внесении изменений картографический материал Правил учитываются только вопросы, озвученные на публичных слушаниях. В целом карты будут изложены с учетом решений, принятых Череповецкой городской Думой.

ЗА - 90

ПРОТИВ – 0

ВОЗДЕРЖАЛИСЬ - 6

Участники публичных слушаний большинством голосов поддержали представленный проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Дополнительная информация:

После проведения публичных слушаний, управлением архитектуры и градостроительства мэрии города будут подготовлены протокол и заключение о результатах проведения публичных слушаний.

Заключение будет опубликовано в газете «Речь»; протокол и заключение будут размещены 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

Секретарь

К.В. Полковникова

Л.В. Гусева

В.П. Сухова

В.А. Черняева