

УТВЕРЖДАЮ:

Первый заместитель главы администрации
Березовского городского округа,
председатель комиссии по подготовке
проекта Правил землепользования
и застройки Березовского городского
округа


А.Г. Коргуль

**Протокол
публичных слушаний**

по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Березовского
городского округа

Место проведения:

г. Березовский, ул. Театральная, 9,
актовый зал

Дата проведения:

10 ноября 2016 года, 18-25

Председательствующий:

• Алешин Евгений Николаевич - главный архитектор, начальник отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа, заместитель председателя комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа.

Секретариат:

- Зобнина Наталья Александровна, главный специалист отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа (ведение протокола),
- Тонкова Наталья Анатольевна, главный специалист отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа (ведение протокола),
- Овчинникова Ирина Юрьевна, главный специалист отдела архитектуры и градостроительства администрации Березовского городского округа (регистрация участников публичных слушаний, ведение протокола).

Повестка дня:

Рассмотрение и обсуждение проекта изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа, разработанного обществом с ограниченной ответственностью Инженерный центр «Лидер-С» по заказу администрации Березовского городского округа (муниципальный контракт №359А от 23.10.2015).

На слушания приглашены правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах Березовского городского округа, жители Березовского городского округа, представители Думы и администрации Березовского городского округа.

В соответствии с Положением о проведении и организации публичных слушаний на территории Березовского городского округа, постановление администрации Березовского городского округа от 21.10.2016 №675 «О назначении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа», опубликовано в газете «Березовский рабочий» спецвыпуск от 27.10.2016 №58(10084) и размещено на официальном сайте администрации Березовского городского округа в сети Интернет.

На начало публичных слушаний зарегистрировано 53 человека.

Председательствующий предложил следующий порядок и регламент проведения публичных слушаний:

1. Доклад по указанному проекту (до 15 мин.).

Докладчик: Гордейчук Олеся Сергеевна – представитель ООО Инженерный центр «Лидер-С».

2. После доклада выступления в прениях до 5 минут.

3. Предлагается публичные слушания завершить к 19-00.

Возражение по предложенным порядку и регламенту поступило от Рахмановой В.В. об увеличении продолжительности публичных слушаний.

Ответ председательствующего: При необходимости увеличим время проведения слушаний по ходу процедуры публичных слушаний.

Доклад по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа:

докладчик – Гордейчук Олеся Сергеевна:

Проект изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа разработан ООО Инженерный центр «Лидер-С» на основании Муниципального контракта № 359 А от 23.10.2015.

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Березовском городском округе систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития Березовского городского округа, реализации планов и программ развития, в том числе систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории Березовского городского округа;
- обеспечение прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения на земельные участки и объекты капитального строительства;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации, их участия в принятии решений по вопросам развития территории, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных законодательством Российской Федерации случаях.

Настоящие Правила состоят из 3-х частей:

- часть I «Порядок применения Правил и внесения в них изменений»;
- часть II «Карты градостроительного зонирования территории Березовского городского округа»;
- часть III «Градостроительные регламенты».

Самые важные части Правил – это карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

Карты градостроительного зонирования разработаны в соответствии с разработанной и утвержденной градостроительной документацией, в том числе с документацией по планировке территорий.

Территория Березовского городского округа поделена на территориальные зоны.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации для территории Берёзовского городского округа данными правилами устанавливаются градостроительные регламенты, действующие в границах территориальных зон. Градостроительные регламенты разработаны в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 с изменениями от 30.09.2015.

Основные виды использования правообладателями земельных участков выбираются самостоятельно в соответствии с установленными градостроительными регламентами для конкретной территориальной зоны.

Вспомогательные виды разрешенного использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляются совместно с ними.

Разрешения на условно разрешённый вид использования земельных участков осуществляется путём проведения публичных слушаний в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Для каждого вида разрешенного использования установлены предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Все земельные участки расположенные в одной территориальной зоне должны подчиняться единым правилам.

Часть I Правил описывает порядок применения настоящих Правил землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования.

Кроме того, в проект включены предложения, получившие положительное заключение комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Березовского городского округа.

Заключение:

Решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа принято Главой Березовского городского округа от 15.02.2016 №105, на основании заключения Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа. Проект изменений был опубликован в газете «Березовский рабочий» спецвыпуск от 27.10.2016 №58(10084) и размещен на официальном сайте Березовского городского округа «березовский.рф».

В комиссию по подготовке и проведению публичных слушаний поступили предложения от:

- Рахмановой В.В. об изменении предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) в части уменьшения отступа от передней границы с 5м до 0м в существующей застройке.

- ИП Малаховой И.В. о приведении рассматриваемого проекта в соответствие с генеральным планом г.Березовского, в связи с изменениями, внесенными в последний, в отношении территории в границах улиц Восточная-Строителей-Театральная.

- ИП Норицина А.Н. об приведении рассматриваемого проекта в соответствие с утвержденным проектом планировки и проектом межевания территории в г.Березовском в границах ул.Становая (усл.) - ул.Старопышминская (усл.) - ул.Карьерная (усл.) - ул.Кольцевая (усл.) в составе планировочного жилого района «Шиловский».

Выступления заинтересованных лиц зарегистрировавшихся на выступление по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа:

Председательствующий сообщил, что в комиссию по подготовке и проведению публичных слушаний поступила заявка ИП Норицына А.Н. о предоставлении права выступления на публичных слушаниях – в ходе процедуры публичных слушаний представитель ИП Норицына А.Н. от выступления отказался.

В обсуждении приняли участие:

1. Вопрос от Шарафутдинова А.К.: Что за газета о которой говорил докладчик?

Ответ Алешин Е.Н.: Газета «Березовский рабочий» спецвыпуск от 27.10.2016 №58, а также проект изменений размещен на официальном сайте администрации Березовского городского округа, в разделе отдела архитектуры и градостроительства – документы градостроительного зонирования.

Спецвыпуск газеты «Березовский рабочий» находится в фойе здания администрации около «Канцелярии» на стойке прессы в свободном доступе.

2. Вопрос от Рахмановой В.В.: Из какого расчета установлена минимальная норма земельного участка 600 кв.м?

Ответ Алешин Е.Н.: Минимальная площадь 600 кв.м ранее была установлена решением Думы Березовского городского округа.

Минимальная площадь участка определена из расчета соблюдения отступов от границ земельного участка с учетом возможности размещения объекта

капитального строительства, что позволяет эффективно использовать земельный участок.

Это минимальная площадь при образовании (формировании) земельного участка.

Вопрос Рахмановой В.В.: В существующей индивидуальной жилой застройке в основном участки площадью меньше 600 кв.м, граждане не могут зарегистрировать жилые дома на таких участках?

Ответ Зобнина Н.А.: Это предельный минимальный размер для земельного участка.

Ответ Алешин Е.Н.: Этот предельный параметр не относится к жилому дому, это размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

Предложение Рахмановой В.В.: Уменьшить минимальный размер земельного участка до 500 кв.м.

Ответ Алешин Е.Н.: Ваше предложение занесено в протокол для дальнейшего рассмотрения комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа.

3. Вопрос от Шадрина А.Б.: Подскажите номер документа на сайте администрации Березовского городского округа? Где размещен документ?

Ответ Алешин Е.Н.: На официальном сайте администрации Березовского городского округа в разделе отдела архитектуры и градостроительства – документы градостроительного зонирования размещен рассматриваемый на слушаниях проект.

4. Вопрос от Леготина А.В.: В зоне Ж-4 есть объекты капитального строительства детские сады, школы, чем они отличаются от объектов в зоне ОД(С-7)?

Ответ Гордейчук О.С.: Зона ОД(С-7) предусмотрена под существующими и запроектированными объектами, в зоне Ж-4 возможно размещение новых объектов.

Ответ Алешин Е.Н.: Ничем не отличаются.

Вопрос от Леготина А.В.: В зоне Ж-4 предусмотрено размещение клинических лабораторий. Лаборатории подразделяются на категории в соответствии с группой патогенности исследуемых микроорганизмов от I до IV класса.

Предложение Леготина А.В.: В зоне Ж-4 предусмотреть размещение клинических лабораторий только III и IV класса по патогенности.

5. Предложение Политовой И.Н. (ул.Уральская,104): За нашими участками по ул.Уральской расположены промышленные предприятия V класса опасности с санитарно-защитной зоной 50 метров. **Предлагаю перевести зону П-5 в зону П-6, чтобы санитарно-защитная зона не накладывалась на земельные участки по ул.Уральской.**

Ответ Гордейчук О.С.: При подготовке карт градостроительного зонирования учитывались санитарно-защитные зоны действующих предприятий в соответствии с фактическим использованием земельных участков согласно СанПиН.

Ответ Алешин Е.Н.: Ваше предложение занесено в протокол для дальнейшего рассмотрения комиссией по подготовке проект Правил землепользования и застройки Березовского городского округа.

6. Вопрос от Габдулхаева Р.Г. (ул.Уральская,107): Документ (постановление) главой Березовского городского округа подписан 21 октября 2016 г. и опубликован в газете 27 октября 2016 г., слушания проходят 10 ноября 2016 г. Меньше месяца от публикации до дня проведения публичных слушаний – нарушены сроки.

Внесение предложений до 7 ноября 2016 г. – нарушение регламента, дали хотя бы месяц.

Ответ Алешин Е.Н.: Согласно Градостроительному кодексу РФ предусмотрен срок от одного до трех месяцев со дня публикации постановления о назначении публичных слушаний до публикации заключения о результатах публичных слушаний.

Предложения принимались до 07.11.2016 г., так как с 07.11.2016 г. начались публичные слушания на территории Березовского городского округа по всем населенным пунктам.

Начало разработки проекта изменений в Правила землепользования и застройки 2015 г. Все заинтересованные лица могли подать заявление о внесении изменений в Правила в комиссию по подготовке проекта Правил. Все предложения, в отношении которых принято положительное решение комиссией учтены в рассматриваемом проекте изменений Правил.

Вопрос от Габдулхаева Р.Г.: Как выпускается газета? Предлагаю раздавать старшим по улицам. Почему не оповестили о проведении слушаний старших по улицам? Изменения касаются четной стороны индивидуальной жилой застройки ул.Уральской, которая попадает в санитарно-защитную зону, необходимо было пригласить жителей, собственников земельных участков. Согласно законодательству если затрагиваются чьи-то интересы, то необходимо было пригласить заинтересованных лиц

Ответ Алешин Е.Н.: Слишком большая территория Березовского городского округа, невозможно оповестить всех лично и законом это не предусмотрено, только через официальное печатное издание и официальный сайт Березовского городского округа.

На часть ул.Уральской в соответствии с Генеральным планом г.Березовского накладывается санитарно-защитная зона предприятий, проект изменений Правил землепользования и застройки разработан в соответствии с утвержденными градостроительными документами. Необходимо внести изменение в Генеральный план, в соответствии с генпланом будет принято решение о внесении изменений в Правила.

Вопрос от Габдулхаева Р.Г.: По ул.Революционной и ул.Уральской что за штриховка красным цветом?

Ответ Гордейчук О.А.: Это зона застройки с особыми архитектурными требованиями.

Ответ Алешин Е.Н.: Зона застройки с особыми архитектурными требованиями в соответствии с Генеральным планом г.Березовского относится к главным улицам. В границах зоны особые требования к размещению жилых домов, оформлению фасадов и ограждений земельных участков.

Вопрос от Габдулхаева Р.Г.: Зачем установили данную зону, это влияет на стоимость жилых домов?

Ответ Гордейчук О.А.: Это никак не влияет на стоимость.

Предложение Габдулхаева Р.Г.: Убрать зону застройки с особыми архитектурными требованиями с ул.Уральской, ул.Революционной, ул.Рабочей, ул.Карла Маркса, пер.Заводского.

Ответ Алешин Е.Н.: Ваше предложение занесено в протокол.

7. Вопрос от Наливайко Ю.В.: В предыдущей версии Правил землепользования и застройки в части II «Карты градостроительного зонирования» были санитарно-защитные зоны, в этой версии проекта они отсутствуют.

Ответ Гордейчук О.С.: В части II проекта Правил по каждому населенному пункту и территории за пределами населенных пунктов подготовлено по две карты – карта градостроительного зонирования и карта границ зон с особыми условиями использования территории.

Ответ Алешин Е.Н.: Так как исключаем защитные зоны (Т(З), П(З) и другие) появилось большое количество зон с особыми условиями использования территории. В связи с загруженностью чертежа принято решение для удобства пользования подготовить по два чертежа по каждому населенному пункту и территории за пределами населенных пунктов.

Вопрос Наливайко Ю.В.: Санитарно-защитная зона кладбища в г.Березовском 50 метров. По ул.Загвозкина-пер.Клубный возникла зона ОД(К). Какой смысл если в данной зоне ничего нельзя разместить кроме стоянок? Будут ли учтены все утвержденные проекты планировки территории?

Ответ Алешин Е.Н.: Будут учтены проекты планировки, переданные проектировщикам на момент заключения контракта и передачи исходных данных для разработки проекта изменений в 2015 г. Учет всех остальных утвержденных проектов планировки территории – это вопрос следующего этапа.

Вопрос Наливайко Ю.В.: В зоне Ж-4 нет ограничений по площади торговых комплексов. Необходимо обозначить максимальную площадь объектов.

Ответ Гордейчук О.С.: Проверим предельные параметры по данной зоне.

Предложение председательствующего проголосовать за продление публичных слушаний на 1 час (до 20-00).

На момент голосования присутствовало 55 человек.

Результаты голосования:

«ЗА» продление публичных слушаний.....31 чел.

«Против»..... 5 чел.

«Воздержались»..... 0 чел. (19 человек не приняли участие в голосовании)

Таким образом, ***участники публичных слушаний большинством голосов одобрили продление публичных слушаний на 1 час (до 20-00).***

8. Вопрос от Шорина И.В. (ул.Уральская,110) : Сейчас жилые дома по ул.Уральской и пер.Заводскому попали в санитарно-защитную зону от предприятий в которой не разрешается строить, оформить жилые дома нельзя. Все участки расположены в санитарно-защитной зоне. Ранее между нашими участками и предприятиями существовал разрыв – санитарно-защитная зона, в настоящее время предприятия расширяются и санитарно-защитная зона увеличивается.

Ответ Гордейчук О.С.: В соответствии с СанПиН существующим предприятиям необходимо разработать проект сокращения санитарно-защитной зоны.

Ответ Алешин Е.Н.: Предложение по установлению зоны П-6 для предприятий принято для обсуждения комиссией.

Санитарно-защитные зоны установлены генеральным планом г.Березовского 2009 г. Необходимо вносить изменения в генеральный план.

9. Вопрос от Исмагилова Ф.Т. (ул.Уральская,106): Зарегистрировать дом я смогу по дачной амнистии? Мой дом с 1951 г., а все производственные базы построились позже, необходимо убрать санитарно-защитную зону.

Ответ Алешин Е.Н.: Если объект стоит на кадастровом учете, то Вы сможете его зарегистрировать.

10. Вопрос от Киневой О.Б.: Необходимо уточнить зоны И-2, СУ в связи с несоответствием обозначению по цвету. Не нанесен размер зоны санитарной охраны И-1 в п.Становая.

Ответ Алешин Е.Н.: Выносим данное предложение на комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

11. Вопрос от Леготина А.В.: Почему фрагменты изменений в Генеральный план г.Березовского учтены только частично, в частности в отношении территории напротив Александровского пруда (левая сторона ЕКАД)?

Ответ Алешин Е.Н.: Земельные участки должны принадлежать к одной территориальной зоне. Так как согласно генеральному плану данный принцип не соблюден, участок учтен в проекте изменений Правил в соответствии с его фактическим использованием. Противоречий в генеральном плане и Правилах нет.

Необходимо разработать проект планировки территории для отнесения к конкретной территориальной зоне.

12. Вопрос от Исмагилова Т.Ф. (ул.Уральская,106): Какие жители г.Березовского приглашены для разработки Правил?

Ответ Алешин Е.Н.: Проект изменений Правил землепользования и застройки разрабатывался около года. В комиссию по подготовке проекта Правил в течении этого периода поступали предложения по которым принимались положительные и отрицательные решения в соответствии с утвержденными градостроительными документами. Все одобренные предложения в представленном проекте Правил. Никого конкретно для разработки Правил не приглашали. Официальная информация доводилась до жителей через средства массовой информации и Интернет.

13. Вопрос от Габдулхаева Р.Г. (ул.Уральская,107): За огородами по ул.Уральской строится металлическая вышка высотой 200 метров. Что это?

Ответ Алешин Е.Н.: Если правильно понимаю, это вышка сотовой связи «Мотив» высотой 74 метра. Выдавалось разрешение на строительство объекта. Есть положительное заключение экспертизы по проектной документации, которая оценила распространение негативного влияния от объекта только в границах предоставленного земельного участка под вышкой сотовой связи. На окружающую застройку объект негативного влияния не оказывает. В отношении строительства объекта осуществляется государственный строительный надзор.

Вопрос от Габдулхаева Р.Г.: В генеральном плане объекта не было. Почему не провели слушания?

Ответ Алешин Е.Н.: Земельный участок под объектом формировался в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, прошедшим процедуру публичных слушаний.

14. Вопрос от Леготина А.В.: Основной вид разрешенного использования в зоне Ж-4 – среднеэтажная жилая застройка не выше 8 этажей, отсутствует минимальное количество этажей.

Ответ Алешин Е.Н.: В таблице предельных параметров для зоны Ж-4 данное ограничение существует. Для вида разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка установлено количество этажей не менее 5-ти надземных этажей и не более 8-ми надземных этажей.

На момент голосования присутствовало 55 человек.

Результаты голосования:

«ЗА» утверждение указанной документации 20 чел.

«Против»..... 21 чел.

«Воздержались»..... 3 чел. (11 человек не приняли участия в голосовании)

Таким образом, участники публичных слушаний большинством голосов не одобрили проект изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа и рекомендуют не утверждать данный проект! Председательствующий напомнил, что результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

Согласно ст.ст. 30-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст.6 Положения о порядке организации и проведении публичных слушаний на территории Березовского городского округа, глава администрации Березовского городского округа, с учетом:

протокола публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Березовского городского округа, заключения по результатам публичных слушаний примет решение о направлении проекта для утверждения в Думу Березовского городского округа или о направлении данной проектной документации на доработку.

Председательствующий

Е.Н. Алешин

Секретариат

Н.А.Зобнина

Н.А.Тонкова

И.Ю.Овчинникова