

УТВЕРЖДАЮ:

Глава администрации

Березовского городского округа

_____ Е.Р. Писцов

Протокол
публичных слушаний
по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского
округа применительно к г.Березовскому

Место проведения:

г.Березовский,
Дворец молодежи

Дата проведения:

25 декабря 2012 года, 18-00

Председательствующий:

Карпов Игорь Владимирович - заместитель главы администрации
Березовского городского округа

**В президиуме - члены комиссии по организации и проведению публичных
слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Березовского
городского округа применительно к г.Березовскому:**

- Заместитель главы администрации
Березовского городского округа
по вопросам строительства, ЖКХ, транспорта и связи - С.В. Ильиных,
- Главный архитектор,
председатель комитета
по архитектуре и градостроительству
Березовского городского округа - Е.Н. Алешин,
- Главный специалист – юрист
комитета по архитектуре и градостроительству
Березовского городского округа - В.И. Пузырев,

Члены комиссии:

- Главный специалист – эколог администрации
Березовского городского округа - О.Б. Кинева,
- Заведующая отделом потребительского рынка
администрации Березовского городского округа - Н.А. Упорова,
- Председатель комитета по управлению имуществом
администрации Березовского городского округа - Н.П. Истомина,
- Заведующий отделом ИСОГД комитета по архитектуре
и градостроительству Березовского городского округа - А.В. Никитин,
- Заведующая юридическим отделом администрации
Березовского городского округа - М.М. Колупаева

Секретариат:

- Овчинникова Ирина Юрьевна, главный специалист комитета по архитектуре и градостроительству Березовского городского округа (ведение протокола публичных слушаний);
- Наливайко Юлия Васильевна, ведущий специалист комитета по архитектуре и градостроительству Березовского городского округа (регистрация участников публичных слушаний).

Повестка дня:

Рассмотрение и обсуждение проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к г.Березовскому.

На слушания приглашены жители г.Березовского, представители администрации Березовского городского округа, представители проектной организации, жители Березовского городского округа.

В соответствии с Положением о проведении и организации публичных слушаний на территории Березовского городского округа, постановление администрации Березовского городского округа от 20.11.2012 года № 732 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к г.Березовскому» опубликовано в газете «Березовский рабочий» от 07.12.2012 года.

На начало публичных слушаний зарегистрировано 34 человека.

Председательствующий предложил следующий порядок и регламент проведения публичных слушаний:

1. Доклад по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к г.Березовскому: докладчик – главный архитектор Березовского городского округа, Алешин Евгений Николаевич (до 20 минут);
2. После доклада выступления заинтересованных лиц зарегистрировавшихся на выступление по проекту (до 5 минут на каждого выступающего);
3. Ответы на вопросы по проекту ПЗЗ (до 30 минут);
4. Предлагается публичные слушания завершить к 20-00.

Возражений по предложенным порядку и регламенту не поступило.

Доклад по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к г.Березовскому: докладчик – главный архитектор Березовского городского округа, Алешин Евгений Николаевич.

Решение о подготовке правил землепользования и застройки Березовского городского округа принято Главой Березовского городского округа от 05.12.2007 года № 517.

Общие положения

Правила землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к территории города Березовского (далее - Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Свердловской области, Уставом Березовского городского округа, генеральному плану Березовского городского округа Свердловской области применительно к городу Березовский на период до 2025 года (далее по тексту – генеральный план), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города Березовского, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Цели Правил:

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Суть градостроительного зонирования

Цель градостроительного зонирования состоит в формализации (в виде системы градостроительных регламентов) основных проектных решений, содержащихся в документах территориального планирования и планировки территорий. Основными задачами градостроительного зонирования являются:

— деление территории города на зоны и подзоны;

- определение зон с особыми условиями использования территорий;
- определение перечня разрешенных видов использования в составе градостроительного регламента;
- определение параметров использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента;

Структура Правил

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок установления территориальных зон

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Градостроительный регламент

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах

территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) условно разрешенные виды использования, решение о предоставлении разрешения на которые принимается мэром на основании заявления заинтересованного лица и рекомендации комиссии, подготовленной на основании заключения о результатах публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними.

4. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

6. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса, на основании заключения комиссии о подготовке проекта Правил землепользования и застройки Березовского городского округа с обязательным проведением публичных слушаний Главой городского округа.

Виды территориальных зон

3. На карте градостроительного зонирования, отображаются следующие виды территориальных зон:

1) жилые зоны;

Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности, индивидуальными жилыми домами

2) общественно – деловые зоны;

Общественно – деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

3) производственного и коммунально-складского назначения;

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технического регламента.

4) зоны инженерной инфраструктуры;

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания

5) зоны транспортной инфраструктуры;

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарных разрывов таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов

6) рекреационные зоны;

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых парками, озерами, водохранилищами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом, зона мест отдыха общего пользования и зона природных территорий.

7) зоны сельскохозяйственного использования;

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения;

8) зоны специального назначения;

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а

также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов;

9) **Зоны развития застройки** - зона развития застройки на подлежащих освоению территориях согласно функциональному зонированию "Генерального плана Березовского городского округа применительно к городу Березовский - на период до 2025 года";

10) **Производственно-коммунальные зоны** - зоны производственно - коммунальных объектов по классам вредности.

Территория общего пользования

В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными, скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

На территорию общего пользования не распространяют действие градостроительные регламенты. Особенность данной территории является то, что земельные участки в данной зона не подлежат приватизации и предоставлению в собственность.

Объекты и субъекты градостроительной деятельности

Объектами градостроительных отношений в городском округе является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, расположенные в границе городского округа.

Субъектами градостроительных отношений на территории городского округа являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

Принципы градостроительной подготовки территорий и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Проекты планировки территории могут включать проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории всегда подготавливаются градостроительные планы земельных участков.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Свердловской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Березовского городского округа.

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проектов межевания территории в виде отдельного документа.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой Березовского городского округа, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и

объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в Березовском городском округе, являются:

- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;
- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;
- предоставление земельных участков для жилищного строительства на аукционах.

Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

1) внесения изменений в генеральный план, по проекту генерального плана Березовского городского округа, по проекту генеральных планов Березовского городского округа применительно к отдельным населенным пунктам, входящих в состав Березовского городского округа и внесению в них изменений.

Публичные слушания не проводятся в случае изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения.

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

4) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заключение:

Решение о проведении публичных слушаний было принято Главой Березовского городского округа от 20.11.2012 года № 732 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил. Проект правил был опубликован в газете «Березовский рабочий» и размещен на официальном сайте Березовского городского округа «березовский.рф» 07.12.2012 года.

За истекшие 3 недели, установленные указанным решением для обеспечения принятия предложений заинтересованных лиц, в комиссию по подготовке поступило 4 обращения о необходимости внесения изменений в градостроительные регламенты и территориальные зоны. Все эти вопросы носят частный характер, касаются локальных территорий, интересов отдельных граждан, но не проекта Правил в целом.

.....

Выступления заинтересованных лиц зарегистрировавшихся на выступление по проекту Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к г.Березовскому:

Председательствующий сообщил, что в комиссию по подготовке и проведению публичных слушаний заявок от заинтересованных лиц на участие - не поступало.

В обсуждении приняли участие:

(вопросы по докладу и представленным материалам проекта от участников публичных слушаний)

1. Вопрос от Журавлева Константина Владимировича: 1.1. Новое строительство подразумевает дальнейшую вырубку лесов? За счет каких лесов? 1.2. Как вы допустили, чтобы Александровский пруд пересох?

Ответ Карпова Игоря Владимировича: 1.1. Наше ГУСО – одним из первых зарегистрировали городские леса, проведено лесоустройство. Это зоны Р1 и Р2. На этих территориях строить и огораживать нельзя. Дальнейшая застройка будет осуществляться на основании ранее принятых решений предыдущего генплана, по которому вырубленные места не планировалось включать в городские леса.

Ответ Алешина Евгения Николаевича на вопрос 1.2.: Было принято решение о разработке проекта планировки территории Александровского пруда. Дополнил Набиуллин Ф.М.: Александровский пруд входит в площадь 68,4 кв.км воронки, с которой происходит сбор воды в шахтах. Это следствие горных выработок и дальнейшее осушение пруда неизбежно.

2. Вопрос от Позднякова Алексея Константиновича, представителя АВС «Финанс»: 2.1. При разработке ПЗЗ были ли учтен утвержденный проект планировки и проект межевания территории?

Ответ Алешина Е.Н.: Проект учтен, были выявлены некоторые отклонения, вносятся изменения.

Вопрос 2.2. Как планируется использовать земли общего пользования, в границы которых попадают участки, находящиеся в собственности?

Предложение: Если земля в частной собственности, то установить вид разрешенного использования, а территории размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Предлагаю их обозначить как внутренние проезды и разъезды.

Ответ комиссии: Ваше предложение будет рассмотрено.

3. Вопрос от Журавлевой Татьяны Ивановны, старшая по ул.Революционной: 3.1. Что планируется на месте мебельной фабрики? Это зона Ж-2, зона многоквартирных домов до 5 этажей.

Ответ Алешина Е.Н.: В соответствии с ГрК РФ земельные участки и объекты капитального строительства с установленным видом разрешенного использования могут использоваться сколь угодно до момента получения разрешения на строительство, реконструкцию объектов. Получить данное разрешение владельцы мебельной фабрики не смогут.

Вопрос 3.2.: Все выезды от цехов на ул.Революционную!

Ответ Карпова И.В.: Существует комиссия ГИБДД, вы обращались?

4. Вопрос от Кузнецовой Ларисы Юрьевны, члена коллективного сада в районе п.Лесозаводской: Сегодня наш сад попадает в зону СХ-7 (по ПЗЗ), а по генплану – жилая застройка. Что будет? И как нам быть с дорогой к саду?

Ответ Карпова И.В.: Участки коллективного сада в собственности, ваши права защищены законом. Где проведены дороги – освоение территории осуществляет застройщик, выигравший торги.

5. Вопрос от Чураковой Юлии Робертовны, представителя торговых киосков «Хороший вкус»: Наши объекты не вписываются в рассматриваемый проект ПЗЗ.

Ответ Карпова И.В.: Вы не вписываетесь не в проект, а в принцип муниципального образования – все улицы гостевого маршрута освободить от нестационарных объектов, кроме газетных киосков. В дальнейшем будут сформированы участки и проведены конкурсы на размещение нестационарных объектов. Вы можете поучаствовать.

6. Вопрос от Павловой Галины Ивановны, старшей по Шахте 712: 6.1. Перспектива использования этой территории?

Ответ Алешина Е.Н.: По генплану и соответственно по ПЗЗ здесь запланировано размещение автовокзала.

Вопрос 6.2.: Почему не оставить там жилую застройку?

Ответ Карпова И.В.: Территории Шахты 712 находится в санитарно-защитной зоне предприятий. Ее сохранение не соответствует

градостроительным и санитарным нормам. Город должен развиваться во всех направлениях. Вокзал необходим.

.....

На момент голосования присутствовало 32 человека.

Результаты голосования:

«**ЗА**» утверждение указанной документации 30 чел.

«**Против**»..... нет.

«**Воздержались**»..... 2 чел.

Таким образом, **участники публичных слушаний большинством голосов одобрили проект** Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к г.Березовскому **и рекомендуют утвердить** данную проектную документацию!

Председательствующий напомнил, что результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

Согласно ст.ст. 24, 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п.5 ст.5 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 Правил землепользования и застройки Березовского городского округа применительно к г.Березовскому, 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

И.В. Карпов

Секретариат

И.Ю. Овчинникова

Ю.В. Наливайко