

**Котовский городской Совет народных депутатов
пятого созыва**

**ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по внесению изменений в Правила землепользования и застройки
городского округа – город Котовск.**

21.04.2015 года

Начало: 10.00

Всего в публичных слушаниях приняли участие 42 человека (список прилагается).

Всего депутатов Котовского городского Совета народных депутатов – 19 человек.

Присутствовали на публичных слушаниях 5 депутатов, в том числе: Антонян А.А., Голубенко В.А., Корнаухов В.С., Терехов М.А., Толмачев О.В..

Председательствующим на публичных слушаниях является глава города Котовска Антонян А.А..

Лицо, ведущее протокол: Колдомасова Н.М., ведущий специалист Котовского городского Совета народных депутатов.

Антонян А.А. открыл публичные слушания: Уважаемые депутаты, уважаемые участники публичных слушаний!

На публичные слушания приглашены:

- депутаты городского Совета;
- заместители главы администрации города, руководители структурных подразделений;
- руководители предприятий и учреждений города;
- руководители федеральных структур по г.Котовску, общественных организаций, СМИ, горожане.

Большинство приглашенных присутствуют – поэтому, позвольте публичные слушания объявить открытыми.

Тема публичных слушаний - внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск.

Для ведения протокола и подготовки рекомендаций нам необходимо избрать редакционную комиссию.

Есть предложение избрать её в количестве 4 человек.

Имеются ли другие предложения?

Персонально предлагается включить в состав редакционной комиссии следующие кандидатуры:

- Корнаухова Владимира Сергеевича – заместителя председателя городского Совета;
- Колдомасову Надежду Михайловну, вед. специалиста ОКО городского Совета;
- Галкину Галину Валерьевну, ведущего специалиста отдела ЖКХ администрации города;
- Лялина Леонида Николаевича, начальника ОКО городского Совета.

Имеются ли другие предложения? Принимается.

Уважаемые коллеги!

Нам необходимо определиться с Регламентом сегодняшних слушаний.

Есть предложение:

- для доклада предоставить - до 15 мин.
- для содоклада - в пределах 7 мин.
- для выступлений - до 5 мин.
- для справок - 3 мин.
- вопросы докладчику направлять как в устной, так и в письменной форме;
- все желающие выступить берут слово только с разрешения председательствующего;
- работу закончить без перерыва.

Имеются ли другие предложения? Принимается.

Прежде, чем предоставить слово докладчику, позвольте мне проинформировать Вас, уважаемые участники слушаний, о существе обсуждаемого вопроса.

Нам сегодня предстоит обсудить на публичных слушаниях вопрос:

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск, который внесен администрацией города с необходимой нормативной документацией.

Цель слушаний – довести до широкого круга горожан предполагаемые изменения в Правила землепользования и застройки и привести их в соответствие с измененным генеральным планом города.

Для этого материалы были опубликованы на сайте «Тамбовского областного портала» информационно-телекоммуникационной сети Интернет и официальном сайте органов местного самоуправления.

Пока предложений от горожан, руководителей предприятий и учреждений города не поступило.

Слово для доклада предоставляется Галкиной Галине Валерьевне, ведущему специалисту отдела ЖКХ, архитектуры и градостроительства администрации города.

Галкина Г.В.: Уважаемые участники публичных слушаний, к Вашему вниманию представлены правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск с внесенными изменениями.

Правила землепользования и застройки города являются документом градостроительного зонирования, регулирующим использование территории

при осуществлении градостроительной деятельности. Действие данных правил распространяется на всю территорию в границах городского округа г. Котовск.

Действующие правила землепользования и застройки города разработаны открытым акционерным обществом «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «Гипрогор» и утверждены решением Котовского городского Совета народных депутатов от 28 февраля 2012 года №405.

В связи с тем, что в декабре 2014 года были внесены изменения в генеральный план городского округа – город Котовск, связанные с расширением границ муниципального образования г. Котовска, а также с назначением и изменением некоторых территориальных зон, возникла необходимость во внесении данных изменений и в правила землепользования и застройки города.

Для этого было принято постановление администрации города от 03 февраля 2015 года №169 о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск.

Данный проект был разработан обществом с ограниченной ответственностью "Национальная градостроительная компания" г. Москва на основании муниципального контракта.

Главная цель разработки данного проекта - приведение правил землепользования и застройки города в соответствие с откорректированным генеральным планом города.

Кроме того, в данном проекте правил землепользования и застройки города была полностью изменена часть 3 «Градостроительные регламенты» с целью приведения видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01 сентября 2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Проект правил землепользования и застройки состоит из 3-х частей и включает в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карты градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, отраженный в 1-ой части проекта Правил, включают в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Первая часть правил землепользования и застройки была откорректирована незначительно в соответствии с изменениями в градостроительном и земельном законодательстве.

Градостроительному зонированию посвящена 2-ая часть проекта Правил.

Градостроительное зонирование предусматривает деление всей территории в границах города на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон. В настоящих Правилах разработаны две карты градостроительного зонирования. На картах градостроительного зонирования установлены границы следующих территориальных зон: жилые зоны, общественно-деловые зоны, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, территории общего пользования, зоны специального назначения, зоны акваторий. На дополнительной карте градостроительного зонирования отображены границы зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитные зоны, водоохранные и др.).

Карты градостроительного зонирования были откорректированы в соответствии с измененным генеральным планом. На картах показаны новые присоединенные к городу территории, расположенные с юго-западной стороны города, с левой стороны автодороги Котовск-Тамбов, предусмотренные под индивидуальное жилищное строительство, среднеэтажную жилую застройку, зону общественных центров. Также откорректированы назначения и габариты некоторых функциональных зон города в соответствии с измененным генеральным планом города. Например, зоны по ул. Октябрьская, 1, 1А показаны как производственные, а по ул. Железнодорожная как жилая по фактическому использованию; расширены производственные зоны в районе ул. Кирпичной, 1, Лесхозной, 16.

В 3-ей части проекта Правил установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент – это устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) иные показатели.

В связи с вступлением в силу приказа Министерства экономического развития РФ от 01 сентября 2014 года №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» возникла необходимость во внесении изменений в третью часть правил землепользования и застройки с целью приведения всех видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны в соответствие с утвержденным классификатором. Основные назначения территориальных зон остались без изменений, но наименования видов разрешенного использования взяты из утвержденного классификатора.

На основании вышеизложенного данные правила предлагается утвердить.

Вопросы к докладчику:

Толмачев О.В.: Хотелось бы отрегулировать правила перепланировки и перестройки зданий в результате перевода помещений из жилого жилья в разряд нежилого. В результате таких преобразований часто нет возможности подъехать к зданию, ряд территорий не оборудованы. Эти правила должны запретить строить даже временные постройки на трассах коммуникаций.

Антонян А.А.: Этот вопрос не относится к теме сегодняшнего обсуждения. Все эти вопросы регулируются Жилищным Кодексом и контролируются администрацией города.

Ионов В.И. согласился с мнением Толмачева О.В.. Привел в пример ситуацию с домом по адресу: ул.Солнечная, 1 «А». Жители обратились в

администрацию города за разрешением на строительство гаражей, но им отказали, предложив строить подземный гараж.

Галкина Г.В.: Мы действуем в соответствии с классификатором. Сейчас законодательство изменилось, и вы можете обратиться снова.

Гусев В.Т.: Сараи в центре относятся к муниципальной собственности. Это городская проблема. Надо передать сараи фактическим собственникам, а землю сдавать в аренду.

Хлусова Л.В.: Не все постройки находятся на балансе муниципалитета. Если есть желание у собственников взять их в собственность, то такое право им предоставлено. Такая работа ведется.

Антонян А.А.: Слово для содоклада предоставляется: Тереховой Ольге Юрьевне, заместителю председателя комитета по управлению имуществом города и земельным вопросам.

Терехова О.Е.: Земля выступает как градостроительный объект, имеющий самостоятельное экономическое значение. Однако, несмотря на высокую цену земли и связанную с этим целесообразность ее коммерческого градостроительного использования, она может стать объектом социальной застройки (школы, больницы и т.п.) только потому, что этого требуют социальные интересы населения соответствующего муниципального образования. Вне зависимости от экономической целесообразности и необходимости размещения социальных объектов, градостроительные нормы могут исключить коммерческое и социальное использование земли, если на нее налагаются, например, эколого-санитарные ограничения. Только всесторонний учет всех упомянутых факторов позволит определить цели использования земельного участка и разрешенные параметры застройки. Следовательно, правила землепользования и застройки должны содержать такие установления, которые обосновывали бы выбор земельных участков для строительства не только максимальным экономическим эффектом, но и интересами населения муниципального образования.

Юридическое значение правил землепользования и застройки состоит также в закреплении основных положений, регулирующих землепользование и застройку на территории муниципального образования: оснований и порядка планировки территории, порядка предоставления земельных участков для строительства, согласования строительных намерений владельцев или претендентов на владение недвижимостью, предоставления разрешений на строительство и иных положений.

Особенностью правового регулирования отношений по землепользованию и застройке муниципального образования является то, что значительная часть отношений урегулирована императивными нормами ГрК РФ и ЗК РФ. Отсюда следует, что такие нормы не могут быть изменены в правилах землепользования и застройки муниципального образования.

Роль правил землепользования и застройки в данном случае состоит в том, чтобы, не являясь сборником федерального законодательства и законодательства субъектов Российской Федерации, упорядочивать и

адаптировать нормы законов к местным условиям, по возможности, устраняя имеющиеся противоречия.

Правила — это документ о правах. О правах тех лиц, которые уже стали или станут правообладателями недвижимости - собственниками, арендаторами.

Правила — это нормативный правовой акт органов местного самоуправления. Действие этого акта распространяется на неограниченный круг лиц, то есть — на всех. В том числе на органы власти, которые обязаны соблюдать и учитывать Правила, например, при планировании размещения социальных и иных важных объектов.

В процессе подготовки проекта Правил и его обсуждения на публичных слушаниях граждане могут высказывать замечания и предложения, выступать с инициативой по решению интересующих их вопросов. Правила утверждаются с учётом результатов публичных слушаний. То есть с учётом мнения жителей.

Правила устанавливаются для того, чтобы:

1) порядок действий всех и каждого на рынке недвижимости и управления городом был бы ясен и предсказуем для всех и каждого, был бы регламентирован, в том числе в отношении проведения публичных слушаний, предъявления информации заинтересованным лицам;

2) правила создают правовые основания как причины, порождающие цепочку благоприятных следствий. Эта цепочка выглядит следующим образом:

а) правовые гарантии установлены Правилами;

б) правовые гарантии порождают экономические мотивации и «притягивают» частные инвестиции для развития города;

в) за счёт «притянутых» правовыми гарантиями частных денег строятся новые объекты, создаются новые рабочие места, строится жильё, благоустраиваются общественные пространства;

г) построенные новые объекты, созданные новые рабочие места увеличивают налогооблагаемую базу;

д) увеличение налогооблагаемой базы обеспечивает рост доходной части бюджета;

е) рост доходной части бюджета позволяет совершенствовать системы коммунального обслуживания, расширять масштабы строительства социального жилья;

ж) совокупность предыдущих позиций — это создание благоприятного образа города, возрастание его конкурентоспособности в сравнении с иными городами;

з) рост конкурентоспособности города — это выход на новый качественный уровень благосостояния населения.

Правила устанавливают рамки, ограничения — сколько этажей можно строить, какая у этих этажей общая высота, какой максимум пятна застройки и прочее. Выходить за рамки нельзя, но в пределах рамок — свобода. То, что в пределах рамок, — это градостроительные регламенты. Это свобода

выбора. Давая свободу, Правила говорят о том, что свобода гарантирована и не может быть никем запрещена.

Правила — это один из немногих правовых актов, в котором в обязательном порядке помимо текста должны быть представлены карты.

Это карта территориального зонирования и карта зон с особыми условиями использования территории. Обязательность наличия указанных карт — это требования федеральных законов.

Все земельные участки в пределах различных территориальных зон равны в отношении правовых возможностей использования. Если, например, в одной и той же территориальной зоне будут находиться жилые дома и завод, то завод будет наносить вред жителям (запах, шум, пыль, распространение вредных веществ). Как предотвратить вред? Надо, чтобы жилые дома соседствовали с жилыми домами, а заводы соседствовали бы с заводами. Такое соседство в Правилах называется «территориальная зона». В городе должно быть много разных территориальных зон. Они должны быть разумно сгруппированы друг относительно друга.

Итак, должны быть определены различные территориальные зоны, в пределах которых все земельные участки равны в части возможностей их использования. Такое определение — это работа, которая называется территориальным зонированием.

Разные территориальные зоны надо увидеть. Для этого надо посмотреть на карту территориального зонирования. На карте территориального зонирования отображены виды территориальных зон. Для удобства пользования каждому виду территориальных зон присвоен свой индекс. Для различных территориальных зон установлены свои градостроительные регламенты.

После этого можно приступать к правовым или техническим действиям, связанным с использованием недвижимого имущества, зная, что все административные и контролирующие органы также будут руководствоваться правилами землепользования и застройки и установленными ими процедурами. Тем самым, и органы местного самоуправления, и частные лица получают «общий язык» для взаимного общения.

Виды разрешённого использования недвижимости — это один из трёх компонентов градостроительного регламента наряду с предельными параметрами строительства и ограничениями использования недвижимости.

Если в Правилах нет наименования какого-либо вида использования недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, то такой вид является запрещённым.

Например, в статье про производственно-коммунальные зоны нет наименований жилых объектов. Это значит, что жильё в таких зонах строить нельзя. В статье про жилые зоны нет наименования производственных объектов. Это значит, что такие объекты нельзя строить в жилых зонах.

После вступления в силу Правил землепользования и застройки каждый житель города сможет узнать, как будет меняться территория, на которой он

проживает или имеет собственность, а инвесторы - какими правилами необходимо руководствоваться в планах на строительство.

Терехов М.А., председатель постоянной комиссии по вопросам ЖКХ городского Совета: Доклад подробный. Все изменения предлагаются на основании изменения Генерального плана и вступивших в силу законодательных актов.

Антонян А.А.: Мы уже несколько раз проводили слушания, связанные с изменениями границ города. Да и законодательство меняется. Три года назад мы утвердили правила землепользования и застройки, но сегодня назрела необходимость снова обсудить эту тему, что нами и сделано.

Слово от редакционной комиссии предоставляется Корнаухову В.С. – заместителю председателя Горсовета.

У кого имеются замечания и предложения по заключению? Нет.

Предлагаю одобрить заключение в предложенном варианте.

Кто за то, чтобы принять заключение публичных слушаний в предложенном редакционной комиссией варианте (с замечаниями и предложениями) прошу голосовать.

Кто против? Нет. Кто воздержался? Нет. Принимается.

З а к л ю ч е н и е.

Заслушав и обсудив доклад ведущего специалиста отдела жилищно-коммунального хозяйства, архитектуры и градостроительства администрации города Галкиной Галины Валерьевны, заслушав других выступающих, участники публичных слушаний отмечают:

В связи с расширением границ муниципального образования 25.12.2014 года был утвержден генеральный план городского округа – город Котовск с изменениями.

Кроме того, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014г. утвержден новый классификатор видов разрешённого использования земельных участков.

Вследствие этого назрела необходимость внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа, утвержденные решением городского Совета от 28.02.2012г. № 405.

С учетом изложенного участники публичных слушаний решили:

1. Одобрить предлагаемые изменения в Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск, с учетом поступивших предложений.
2. Направить протокол и заключение по результатам публичных слушаний в администрацию города Котловска.
3. Рекомендовать администрации города (Плахотников А.М.) внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа – город Котовск с учетом протокола и заключения публичных слушаний и

направить в городской Совет для рассмотрения и утверждения на сессии городского Совета.

4. Разместить настоящее заключение на сайте органов местного самоуправления города Котовска и опубликовать в городской газете «Наш вестник».

Уважаемые коллеги!

Уважаемые участники слушаний!

Вопросы, вынесенные на публичные слушания – рассмотрены.

Имеются ли замечания по ведению слушаний! Нет.

На этом публичные слушания объявляю закрытыми. Благодарю всех Вас за участие в работе слушаний. Поздравляю всех с днем местного самоуправления.

Глава города Котовска



А.А.Антонян