

**Протокол проведения публичных слушаний
по проекту решения Глазовской городской Думы
«Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального
образования «Город Глазов»**

УР, город Глазов, ул. Динамо, 6
Актный зал Администрации
города Глазова

27 мая 2009 года
18:00-18:40

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Первый заместитель Главы Администрации города Глазова – председатель комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» - А.Н.Коземаслов;

Представители Администрации города Глазова, представители проектного института «Удмуртгражданпроект», жители города Глазова – согласно прилагаемому протоколу регистрации участников публичных слушаний.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ: Первый заместитель Главы Администрации города Глазова – председатель комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» - А.Н.Коземаслов;

ПОВЕСТКА ДНЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ:

1. Обсуждение проекта решения Глазовской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» с участием жителей муниципального образования «Город Глазов».

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ:

1. Вступительное слово председателя публичных слушаний.
2. Выступление Первого заместителя Главы Администрации города Глазова А.Н.Коземаслова.
3. Сообщение заместителя начальника управления архитектуры и градостроительства города Глазова Л.В.Салтыковой по существу вопроса, вынесенного на публичные слушания.
4. Сообщение представителей ООО «Институт Удмуртгражданпроект» В.С.Першакова, Н.М.Климовцева о разработке проекта «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов».
5. Сообщение заместителя председателя комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» - главного архитектора города В.И.Зырянова о поступивших рекомендациях в ходе публичных слушаний.
6. Выступления желающих участников слушаний.
7. Вопросы участников публичных слушаний.
8. Ответы докладчиков на вопросы.
9. Заключительное слово председателя публичных слушаний.

ХОД ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ:

Публичные слушания открывает и ведет председатель публичных слушаний - Первый заместитель Главы Администрации города Глазова, председатель комиссии по

подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» - А.Н.Коземаслов;

Вступительное слово председателя публичных слушаний.

Председательствующий информирует участников слушаний о том, что на публичные слушания по инициативе Главы города Глазова вынесен проект решения Глазовской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов». В соответствии с требованиями статьи 31 Градостроительного кодекса РФ, статьи 28 Федерального закона № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Удмуртской Республики «О регулировании градостроительной деятельности в Удмуртской Республике», принятым Государственным Советом Удмуртской республики 23.10.2007 г., и статьи 14 Устава города Глазова, утвержденного решением городской Думы г.Глазова от 30.06.2005 № 461, на публичные слушания по инициативе Главы города Глазова вынесен проект решения Глазовской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов».

По итогам регистрации участников в публичных слушаниях принимают участие 30 человек. В числе участников слушаний представители ООО «Институт Удмуртгражданпроект» - разработчики проекта «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» Першаков Владимир Сергеевич, Климовцев Николай Михайлович, представители населения города.

Информирование общественности о публичных слушаниях проведено в соответствии с действующим законодательством и в порядке, установленном Положением «О порядке организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования «Город Глазов», утвержденным Глазовской городской Думой.

Постановление Главы города Глазова от 16.03.2009 № 2/5 о назначении публичных слушаний и проект обсуждаемого правового муниципального акта опубликованы в газете «Городские Ведомости» № 3 в марте 2009 г. и размещены на официальном Интернет-портале МО «Город Глазов» <http://www.glazov-gov.ru/> с 25 марта 2009 г.

В целях обеспечения всех заинтересованных лиц равными возможностями для выражения своего мнения экспозиционные материалы проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» (пояснительная записка, карты градостроительного зонирования и границ зон с особым использованием территории) были размещены в Администрации города Глазова (ул.Динамо,6), ОКЦ «Россия» (ул. Советская, 29).

До начала проведения публичных слушаний от организаций и жителей муниципального образования поступило 35 письменных рекомендаций по проекту правового акта, вынесенного на публичные слушания.

Количество посещений страницы «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» на официальном Интернет-портале МО «Город Глазов» составило более 330.

Председательствующий информирует участников слушаний о том, что слушания будут проходить в следующем порядке:

- выступление Первого заместителя Главы Администрации города Глазова А.Н.Коземаслова;
- сообщение заместителя начальника управления архитектуры и градостроительства г. Глазова Л.В.Салтыковой по обсуждаемому вопросу;
- сообщение представителя ООО «Институт Удмуртгражданпроект» Н.М.Климовцева о разработке проекта «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов»;
- сообщение главного архитектора города В.И.Зырянова о поступивших рекомендациях в ходе публичных слушаний;
- выступления желающих участников слушаний (в порядке поступления заявок);

- вопросы к докладчикам, разработчикам проекта в устной и письменной форме;
- ответы докладчиков на вопросы;
- заключительное слово председателя публичных слушаний.

Председательствующий также уведомил собравшихся о том, что на слушаниях ведется протокол и стенограмма, по итогам слушаний комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки г. Глазова подготовит заключение о результатах публичных слушаний, где будут отражены рекомендации участников с указанием их автора, формулировкой рекомендаций участников слушаний по проекту обсуждаемого муниципального правового акта.

Заключение о результатах публичных слушаний после утверждения его Главой города Глазова будет направлено в Глазовскую городскую Думу или в комиссию по подготовке Правил землепользования и застройки г. Глазова для внесения изменений с учетом рекомендаций участников публичных слушаний, а также опубликовано в средствах массовой информации.

1. Выступление Первого заместителя Главы Администрации города Глазова А.Н.Коземаслова — основные концептуальные позиции проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов»

В марте 2009 года начались публичные слушания по проекту «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов». Данный документ является одним из основных документов градостроительной деятельности города.

Проект разрабатывался в 2006-2008 г.г. ООО «Институт Удмуртгражданпроект» по заказу Администрации города Глазова в соответствии с действующим законодательством.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» являются разновидностью градостроительной документации, документом градостроительного зонирования, который устанавливает требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства на территории города. В то же время - это юридически обязательный для органов государственной власти, органов местного самоуправления, всех граждан и юридических лиц, осуществляющих строительство, использование объектов недвижимости, документ, поскольку утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления - решением Глазовской городской Думы.

По установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации последовательности правила землепользования и застройки муниципального образования принимаются после генерального плана и служат юридическим инструментом его реализации. В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса правила землепользования и застройки разрабатываются **в целях:**

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

Считаю, что проект «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов» выполнен с учетом действующих нормативов проектирования, его основные положения направлены на решение основных задач в развитии города Глазова.

Поддерживаю проект решения Глазовской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов»,

вынесенный на публичные слушания Главой города Глазова, с возможным внесением в него предложений от заинтересованных лиц и организаций.

2. Сообщение заместителя начальника управления архитектуры и градостроительства города Глазова Л.В.Салтыковой по существу вопроса, вынесенного на публичные слушания.

Проект правил землепользования и застройки разрабатывался с учетом положений Генерального плана города Глазова, требований технических регламентов.

Правила землепользования и застройки города Глазова - это базовый юридический документ, инструмент регулирования отношений по использованию земельных участков и строительству на них объектов недвижимости. Правовое зонирование действует как механизм реализации планов градостроительного развития, намерений местного сообщества и граждан по созданию благоприятной среды проживания.

В правилах землепользования и застройки города Глазова территория города подразделяется на определенное число зон с юридически фиксированными границами территориальных зон, перечнями видов разрешенного использования и строительного изменения недвижимости в этих зонах. Для всех зон и применительно к каждому земельному участку, в этих зонах расположенных, определяются правила использования и строительного изменения объектов недвижимости.

Правила землепользования и застройки содержат:

- «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;

- «Градостроительные регламенты»;

- «Карту градостроительного зонирования»;

«Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» - представлен в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- регулирование землепользования и застройки территории города Глазова органами местного самоуправления;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- подготовку документации по планировке территории МО «Город Глазов»;

- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

«Градостроительные регламенты» содержат перечень видов разрешенного использования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которой указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства -

- 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.

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

Владельцы вправе выбирать приемлемые для них виды использования, а также менять их в зависимости от конъюнктуры рынка; в специально оговариваемых случаях для этого требуется соблюдение определенных условий и согласование по критериям непричинения ущерба сопряженным владениям.

- 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.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания.

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

«Карта градостроительного зонирования» представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон:

- жилых – Ж1, Ж2, Ж3;
- общественно - деловых;
- объектов социального обслуживания, требующих значительных территориальных резервов;
- рекреационных и природных территорий;
- производственных;
- инженерной инфраструктуры;
- транспортной инфраструктуры;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения.

На карте границ с особым использованием территории установлены границы:

- территорий природоохранного характера,
- санитарно-защитных зон, а также границы зон охраны объектов культурного наследия.

Правила землепользования и застройки имеют юридическую силу.

Посредством правил землепользования и застройки все субъекты градостроительной деятельности имеют возможность определять свое поведение по вопросу использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также соотносить его с действиями других участников градостроительного процесса.

Правила являются основанием для разрешения споров в судебном порядке.

Благодаря принятию правил землепользования и застройки города Глазова Администрация города посредством зонирования получит возможность более эффективно осуществлять политику обустройства территории города, а именно:

- резервирование за муниципальным образованием земельных участков, необходимых для обеспечения транспортной, инженерно-технической, социальной инфраструктуры (включая земельные участки для строительства муниципального жилья);

- инициирование приватизации муниципальной земли, которая является избыточной для обеспечения общественных/муниципальных функций, включая продажу земли приватизированным предприятиям, организацию конкурсных и аукционных продаж земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и для реализации инвестиционных проектов;

- создание правовых гарантий владения и пользования недвижимостью. Такие гарантии снижают риск инвестиций в строительство и увеличивают стоимость

недвижимости, поскольку увеличивается возможность получения кредитов под залог недвижимости, оживляется строительная деятельность. Рост стоимости недвижимости приводит к увеличению налоговых поступлений в местный бюджет.

Для владельцев недвижимости, застройщиков и инвесторов (лиц, желающих ими стать) принятие Правил также имеет положительные моменты:

- во-первых, потенциальный инвестор сначала может приобрести земельный участок с "пакетом" четко обозначенных и гарантированных прав его использования, а затем уже готовить полномасштабный проект и выполнять строительные работы;
- во-вторых, возрастает инвестиционная активность, снижается риск инвестиций в недвижимость, появляется возможность выбора наиболее выгодного и эффективного использования недвижимости и оперативного реагирования на изменения рыночной ситуации.

3.Сообщение представителя проектной организации «Удмуртгражданпроект» Н.М.Климовцева о разработке проекта «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов».

Проект правил землепользования и застройки разработан на основе Генерального плана города Глазова.

Разработка их заняла большой промежуток времени, т.к. потребовалась обработка значительного объема различных правил, регламентов и нормативной документации.

Правила послужат импульсом для активизации строительства и откроют возможности для доступности информации о разрешенном виде застройки земельных участков на территории г. Глазова. Каждый житель города сможет получить информацию на официальном Интернет-портале МО «Город Глазов» об интересующем его земельном участке и ознакомиться с видами разрешенного использования данного земельного участка.

Хочется выразить благодарность комиссии по Правилам землепользования и застройки г. Глазова, структурным подразделениям Администрации г. Глазова за активное участие в разработке Правил землепользования и застройки г. Глазова.

4.Сообщение главного архитектора города В.И.Зырянова о поступивших рекомендациях участников слушаний в ходе публичных слушаний.

Письменные рекомендации, касающиеся проекта решения Глазовской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов», вынесенного на публичные слушания, представлялись с 25.03.2009 г. по 27.05.2009 г. для включения их в протокол публичных слушаний.

За данный период времени поступило 35 рекомендаций, в т.ч. от управления по земельным ресурсам и землеустройству Администрации г. Глазова, правового управления аппарата Главы города Глазова, Глазовской городской Думы и Администрации города Глазова, Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по УР в г.Глазове.

От управления по земельным ресурсам и землеустройству Администрации г. Глазова:

Поступившие рекомендации касаются, в частности, ст.10, где предлагается обозначить, что изменение видов разрешенного использования земельных участков производится в соответствии с ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

На основании ст.56 Земельного кодекса РФ пп.3п.2ст.5 изложить в новой редакции: «ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством РФ актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления »

П.9.ст.13 изложить в новой редакции: «При отсутствии утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории и (или) проекта межевания возможно изготовление и утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с Земельным кодексом РФ».

Примечания в таблице 3 и п.п.2 п.6 ст.22 не соответствуют требованиям земельного законодательства.

Ст.32 необходимо откорректировать в соответствии с требованиями земельного законодательства.

От Территориального отдела Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по УР в г.Глазове:

Вместо понятия «санитарной вредности» использовать определение «класс опасности», скорректировать ч.4 ст.20 в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

В тексте использовать определение-ориентировочная санитарно-защитная зона.

Внести изменения в примечаниях таблиц статей 22 и 24 по размерам санитарно-защитных зон.

От правового управления аппарата Главы города Глазова, Глазовской городской Думы и Администрации города Глазова:

Предлагается внести изменения в наименование разделов 1 и 3, гл.1, наименование статьи 22 раздела 2 и раздела 3 гл.3.

ст.ст.4,9,11,12,13,16,18,19,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31 привести в соответствие с требованиями Градостроительного кодекса РФ

Главу 4 исключить

Поддерживаю проект решения Глазовской городской Думы «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Глазов», вынесенный на публичные слушания Главой города Глазова, рекомендую комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки г. Глазова с учетом поступивших на публичных слушаниях рекомендаций внести изменения в проект правил землепользования и застройки и представить указанный проект Главе Администрации г.Глазова.

5. Выступления желающих участников слушаний:

Коземаслов А.Н. - заявок на выступление от желающих не поступило. Переходим к 6 пункту регламента. Задавайте, пожалуйста, вопросы.

6. Вопросы участников публичных слушаний и ответы докладчиков на вопросы.

Санникова В.А.:

В Правилах землепользования и застройки города Глазова не отражено, как должно осуществляться размещение временных сооружений на земельных участках городской территории.

Зырянов В.И.:

В настоящее время разрабатываются региональные нормативы градостроительного проектирования Удмуртской Республики, после их утверждения мы приступим к разработке и утверждению местных нормативов градостроительного проектирования. Они помогут проектировщикам решить вопросы с размещением временных сооружений на территории г. Глазова

А.Н.Коземаслов: Есть еще вопросы? Желающие выступить есть? Нет.

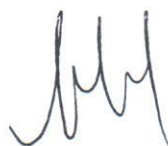
7. Заключительное слово председателя публичных слушаний.

А.Н.Коземаслов:

Подводим итог сегодняшних слушаний. По результатам обсуждения проекта муниципального правового акта, вынесенного на публичные слушания, участниками публичных слушаний рекомендовано комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки г. Глазова с учетом поступивших на публичных слушаниях рекомендаций внести изменения в проект правил землепользования и застройки и представить указанный проект Главе Администрации г.Глазова.

Благодарю всех за участие и объявляю публичные слушания закрытыми.

Председатель публичных слушаний-
Первый заместитель Главы Администрации,
Председатель комиссии по подготовке
Правил землепользования и застройки г.Глазова



А.Н.Коземаслов

Протокол подготовлен комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки г. Глазова

Председатель комиссии – Первый заместитель Главы Администрации: А.Н.Коземаслов
тел.4-97-45