

ПРОТОКОЛ

проведения публичных слушаний

14 декабря 2009г.

Принимают участие 31 человек
(по регистрации 30 человек)

Повестка дня

Публичные слушания по проектным материалам нормативного правового акта муниципального образования городского округа «Сыктывкар» «Правила землепользования и застройки»

Публичные слушания открывает Федулова Ольга Ивановна - зам. председателя Совета МО ГО «Сыктывкар», член оргкомитета.

Секретарь: Беляева Марина Анатольевна – зам. начальника Управления архитектуры, градостроительства и землепользования администрации МО ГО «Сыктывкар».

(Протокол составлен согласно электронной записи проведения публичных слушаний)

Федулова О.И. – зам. председателя Совета МО ГО «Сыктывкар», член оргкомитета.

Рассмотрев обращение администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» и руководствуясь статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 20 Устава муниципального образования городского округа «Сыктывкар», в соответствии с решением Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 14 апреля 2006 г. № 26/04-392 «Об утверждении Порядка организации и проведения публичных слушаний, проводимых на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (в редакции решения Совета МО ГО «Сыктывкар» от 28 июня 2006 года № 28/06-467 и от 23.11.2006 г. №31/11-527, от 20.12.2006 г. № 32/12-550, от 21.05.2008 г. № 10/05 - 214),

назначено проведение публичных слушаний по проектным материалам нормативного правового акта муниципального образования городского округа «Сыктывкар» «Правила землепользования и застройки».

Для доклада предоставляю слово Устиновой Светлане Яковлевне – ведущему специалисту Научно – проектного института пространственного планирования «Энко» г. Санкт - Петербург.

Устинова С. Я. – ведущий специалист научно – проектного института пространственного планирования «Энко» г. Санкт - Петербург.

Сегодня мы представляем проект Правил землепользования и застройки территории городского округа «Сыктывкар».

Правила – нормативно-правовой документ, который должен иметь каждый городской округ и каждое поселение.

Разрабатывать его обязывает Градостроительный кодекс РФ, утвержденный в 2004 году.

Так же Градостроительный кодекс установил, что с 1 января 2010 года, при отсутствии утвержденных Правил землепользования и застройки **не допускается** выдача разрешений на строительство и выделение земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.

Это говорит о важности и актуальности рассмотрения сегодня этого документа и скорейшего его утверждения Советом депутатов.

Представленный вариант является второй редакцией документа. Первый вариант документа был направлен для рассмотрение в различные структурные подразделения Администрации города в области архитектуры и градостроительства, управления городским имуществом и земельными ресурсами, правовой работы и иные подразделения.

Хотим поблагодарить вышеупомянутые структуры за их помощь в работе над этим документом, за их предложения, которые мы внимательно рассмотрели, учли, или дали подробные ответы, подкрепленные ссылками на соответствующие правовые документы. Проведенная работа по совершенствованию данного документа помогла нам сделать его более лаконичным, однозначным и более полезным в работе.

Так как Правила – нормативный правовой документ, его разработка велась в строгом соответствии с российским законодательством:

- Градостроительным Кодексом РФ,
- Земельным Кодексом,
- законом «Об общих принципах организации местного самоуправления»,
- иными законами и нормативами Российской Федерации, Республики Коми,
- и Уставом города Сыктывкар.

Сам документ представляет собой:

пояснительную записку - текстовый материал и картографический материал – три карты, которые Вы можете видеть в зале.

Тестовая записка подразделяется на две части.

Первая часть посвящена порядку применения Правил.

Вторая часть – градостроительным регламентам (к ним мы вернемся чуть позже).

Порядок применения Правил – это описание полномочий органов местного самоуправления в регулировании землепользования и застройки территории города, то есть, используя данный документ, заинтересованные

лица могут в деталях ознакомиться с описанием процедур, связанных с:

- предоставлением прав на земельные участки, изъятием земельных участков для муниципальных нужд.
- согласованием градостроительных проектов,
- выдачей разрешения на строительство,

Правила содержит полный перечень административных органов, причастных к этим действиям, включая:

- их полномочия,
- предметы согласования,
- сроки рассмотрения вопросов.

Сюда же в Текстовую записку входит положение о Комиссии по землепользованию и застройке, которая создается для реализации Правил.

В ее обязанности будет входить:

- рассматривать заявления физических и юридических лиц на предоставление разрешений на изменение вида использования и отклонения от Правил;

- подготавливать, при необходимости, проекты внесения в изменений в Правила;

- проводить публичные слушания по вопросам землепользования и застройки;

- а также, подготавливать рекомендации Главе города по результатам публичных слушаний.

Следующая часть документов – это картографический материал. Первая – основная карта – карта градостроительного зонирования.

И две карты с зонами ограничения хозяйственной деятельности:

Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Карта зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия в части охранных зон памятников МО ГО «Сыктывкар»

В чем отличие карты градостроительного зонирования Правил от Основного чертежа Генерального плана города, и, в целом, в чем отличие Правил от Генерального плана.

Генеральный план – это прогнозный документ, где согласно расчетам и обоснованиям даны проектные предложения по развитию территории города. Даны предложения по развитию социальной, транспортной, инженерной инфраструктур и произведено функциональное зонирование территории, зависящее от функционального назначения, фактического использования.

Правила землепользования и застройки присваивают юридическую силу проектным решениям Генерального плана, таким образом, что прописывают градостроительный регламент и параметры использования территории для каждой территориальной зоны.

Утверждаются Правила в порядке, установленном для юридических

документов, нормативно-правовых актов муниципального образования, тем самым градостроительным регламентам присваивается юридическая сила.

Карта градостроительного зонирования Правил разрабатывается на основе Схемы существующего использования территории Генерального плана с учетом первоочередных проектных мероприятий, предложенных Генеральным планом.

Таким образом, градостроительное зонирование Правил установлено с учетом различных видов существующего использования земельных участков, а также параметров планируемого развития определенных Генеральным планом города.

На Карте градостроительного зонирования выделены 33 территориальные зоны, их список Вы можете видеть в условных обозначениях карты и на странице 52 текста Правил. Им присвоены индексы, по которым можно узнать регламент к данной зоне.

Помимо этого, в градостроительных регламентах для каждой территориальной зоны приведены предельные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, они включают в себя:

- Минимальный отступ жилых зданий от красной линии
- Максимальная высота здания
- Максимальный процент застройки земельного участка
- Минимальный размер земельного участка
- и другие.

Отдельно хотелось бы остановиться на зоне ОИ введенной Правилами – Зона исторического центра города, которая выделена для обеспечения правовых условий сохранения исторической среды, регенерации исторической застройки.

В этой зоне должны соблюдаться ограничения направленные на:

- сохранение систем исторической планировки,
- охрану объектов культурного наследия,
- сохранения ценных элементов ландшафта,
- ценной средовой застройки,

За соблюдением этих требований будет следить орган администрации, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

На второй карте отображены зоны с особыми условиями использования территории, к ним относятся:

- Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов
- Санитарно-защитная зона автомобильных и железных дорог
- Охранная зона инженерных коммуникаций
- Водоохранная зона водных объектов
- Прибрежная защитная полоса водных объектов
- Месторождения полезных ископаемых
- Зона особо охраняемых природных территорий

Ко всем зонам есть ограничения в использовании, т.е. определено, что можно, а что нельзя делать на этой территории из-за особого режима охраны окружающей среды, здоровья населения, или обеспечения экологической безопасности. То есть все виды использования, расположенные в той или иной зоне, при попадании в зону ограничений, должны проверяться на соответствия дополнительным нормативам, указанным в правилах. Контролировать соблюдение ограничений в этих зонах будут, специально уполномоченные органы в области охраны окружающей среды.

Карта ограничений – это Карта зон с особыми условиями использования территории по условиям охраны объектов культурного наследия, где отображены зоны охраны этих объектов. Они установлены, чтобы сохранить объекты культуры в их исторической среде – на сопряженной с ними территории.

Охранные зоны для памятников, стоящих на государственной охране, установлены в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ и на основании утвержденного Проекта зон охраны памятников истории и культуры г. Сыктывкара, разработанного проектным институтом «СПЕЦПРОЕКТРЕСТАВРАЦИЯ», 1988 г.

С 1988 года прошло уже достаточно много времени, возможно уже некоторые памятники утрачены, в зонах охраны произошли изменения, в связи с этим, конечно, необходимо разработать обновленный проект зон охраны, и после его утверждения внести необходимые изменения в Правила в установленном порядке.

Исходя из всего вышесказанного, пользуясь Правилами, любой заинтересованный человек будет осведомлен:

- о развитии интересующей его территории,
- о разрешенных видах использования и экологических ограничениях строительства, связанных с санитарно-защитными, водоохранными зонами или охраняемыми территориями.

То есть после утверждения Правил территории города становятся более привлекательной для инвестирования, так как появится возможность получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах города и что конкретно на них можно строить.

Подводя итог, можно подчеркнуть положительное значение документа – он дает общие правила для всех участников землепользования и застройки, и для административных и контролирующих органов и для собственников, застройщиков, инвесторов.

Он дает общую для всех информацию о том, что можно строить и как можно использовать городскую территорию.

На этом мое сообщение закончено. Спасибо за внимание.

Федулова О.И. – зам. председателя Совета МО ГО «Сыктывкар», член оргкомитета.

Какие будут вопросы?

Гришин А.В. – главный архитектор ОАО ПИ«Комигражданпроект».

На карте произошли фактические нестыковки с существующим положением. Природный ландшафт уже давно утерян еще в советские времена. Как это все будет корректироваться?

Устинова С. Я. – ведущий специалист Научно – проектного института пространственного планирования «Энко» г. Санкт - Петербург.

В установленном порядке.

Тонких В.В. – бывший депутат городского Совета.

Какие были предложения от физических лиц в плане застройки микрорайона Орбита?

Овакимян В.В. – зам. Главы администрации МО ГО «Сыктывкар».

Мы рассматриваем правила застройки, а не микрорайоны.

Смирнова Ю.В. – начальник Управления Совета МО ГО «Сыктывкар».

Если вы хотите дать предложения, то право дано каждому здесь присутствующему. Если ваши предложения есть в письменном виде, то их можно передать председателю.

Тонких В.В. – бывший депутат городского Совета.

На пересечении улиц Петрозаводская и Лыткина сквер. Как планируется его дальнейшее развитие и есть ли ограничения по застройке и ликвидации этого сквера?

Заборский А.С. – главный архитектор г. Сыктывкара.

Другими словами вы хотите узнать, почему в том месте строится торговый комплекс? Сегодня этот вопрос не рассматривается, так как мы рассматриваем в целом стратегию застройки города Сыктывкара.

По интересующему вас вопросу информация была опубликована в газете «Панорама столицы» и на сайте администрации.

(Обращается к Устиновой С. Я. – ведущему специалисту научно – проектного института пространственного планирования «Энко» г. Санкт - Петербург)

Правила землепользования отражают на сегодня существующее положение или они смотрят на завтра?

Лутченко С.И. – ведущий архитектор Научно – проектного института

Лутченко С.И. – ведущий архитектор Научно – проектного института пространственного планирования «Энко» г. Санкт - Петербург.

Данное зонирование ограничивает размещение объектов транспортной и инженерной инфраструктуры в дальнейшей перспективе. Оно учитывает только существующих землевладельцев. Это можно скорректировать внесением изменения в правила землепользования и застройки. Градостроительный Кодекс регламентирует нам ориентироваться на Генеральный план, так как там используется стратегическое направление города.

Федулова О.И. – зам. председателя Совета МО ГО «Сыктывкар», член оргкомитета.

Какие будут предложения?

(Предложений не поступило)

Федулова О.И. – зам. председателя Совета МО ГО «Сыктывкар», член оргкомитета.

Предлагаю поставить вопрос на голосование. Кто за одобрение проекта?

Проводится голосование

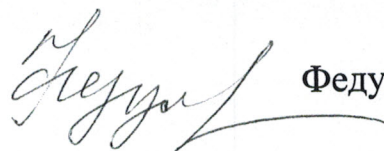
Федулова О.И. – зам. председателя Совета МО ГО «Сыктывкар», член оргкомитета.

Большинство.

Федулова О.И. – зам. председателя Совета МО ГО «Сыктывкар», член оргкомитета.

Напоминаю, что в течение 7 дней (до 21 декабря 2009года), согласно Порядку проведения публичных слушаний, оргкомитет организует прием предложений, замечаний и дополнений по данному вопросу в письменном виде по адресу: ул. Бабушкина, 22, каб. 208. Публичные слушания закрыты.

Председательствующий
на публичных слушаниях



Федулова О.И.

Секретарь оргкомитета

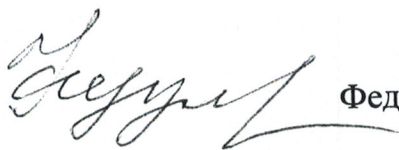


Беляева М.А.

Предложения
поступившие по итогам публичных слушаний состоявшихся 14.12.09 года по
обсуждению проектных материалов нормативного правового акта
муниципального образования городского округа «Сыктывкар» «Правила
землепользования и застройки»

1. Письмо главного архитектора г.Сыктывкара Министерства архитектуры строительства и коммунального хозяйства Республики Коми №09-1407 от 18.12.09г. (приложение №1).
2. Письмо Тонких Владимира Владимировича от 21.12.09г. (приложение 2)

Председательствующий
на публичных слушаниях



Федулова О.И.

Секретарь оргкомитета



Беляева М.А.