



Городская Дума города Салехарда

ПРОТОКОЛ № 09

публичных слушаний в Городской Думе города Салехарда по проекту решения Городской Думы города Салехарда «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Салехарда»

Дата проведения публичных слушаний:	18 сентября 2015 г.
Время проведения:	с 18.00 часов до 18.40 часов.
Место проведения:	г. Салехард, ул. Матросова, 33-А, в МАУК «Центр культуры и спорта «Геолог», киноконцертный зал.
Предмет слушаний:	Проект решения Городской Думы города Салехарда «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Салехарда».
Основание для проведения публичных слушаний:	Постановление Председателя Городской Думы Салехарда от 02 июля 2015 года № 11-ПП «О проведении публичных слушаний».
Организатор документации:	подготовки Департамент строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации города Салехард.
Организация – разработчик документации:	Общество с ограниченной ответственностью «Джи Динамика», г. Санкт-Петербург.

Информационное сообщение о проекте документации опубликовано:

- в газете «Полярный Круг» от 09.07.2015 г. № 28 (1217);
- на официальном сайте Администрации муниципального образования город Салехард в разделе «Публичные и общественные слушания»;
- на сайте Городской Думы муниципального образования город Салехард в разделе «Публичные и общественные слушания».

Состав информационных и демонстрационных материалов:

1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила;
2. Карта градостроительного зонирования;
3. Градостроительные регламенты.

Председательствующий на публичных слушаниях – Мартынюк Владимир Константинович, председатель Городской Думы города Салехарда.

Присутствовали: 41 человек (жители города, представители предприятий, организаций, учреждений, общественных объединений и политических партий, представители средств массовой информации).

Представители Администрации города Салехарда:

Воробьев А.Н. - заместитель главы Администрации города Салехарда по вопросам городского хозяйства
Захарова А.И. - заместитель начальника департамента строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации города Салехарда
Зубарева Е.В. - начальник управления градостроительства департамента строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации города Салехарда

Список участников публичных слушаний прилагается.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. **О проекте решения Городской Думы города Салехарда «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Салехарда».**

СЛУШАЛИ:

1. **О проекте решения Городской Думы города Салехарда «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Салехарда».**

Докладчик:

Зубарева Е.В. – начальник управления градостроительства департамента строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации города Салехарда. Текст доклада - Приложение №1.

Краткое изложение позиции и аргументированные предложения участников обсуждения проекта Правил землепользования и застройки города Салехарда:

1. **Бурко В.П.:**
Предложил в градостроительный регламент для территориальной зоны объектов сельскохозяйственного использования (СХЗ 702) внести параметры разрешенного использования земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства. Установить предельные размеры земельного участка от 0,04 Га до 0,5 Га с учетом размещения территории ЛПХ за границами населенного пункта города Салехарда.
2. **Верещагин С.Г.:**
Предложил в градостроительных регламентах в зоне ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества (СХЗ 703), застройку осуществлять в соответствии с СП 53.13330.2011. Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*.

3. Королев С.Н.:

Предложил дополнить статью 15. «Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории» пунктом, определяющим порядок подготовки проекта планировки и проекта межевания, в отношении земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства. Данный пункт изложить аналогично пункту 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Список поступивших письменных предложений и замечаний по проекту Правил землепользования и застройки города Салехарда:

1. Письмо председателя комитета по строительству, землепользованию и развитию предпринимательства Городской Думы города Салехарда Бабийчука М.В. от 15.06.2015 №01.20-02-24/13 на 5 л. (Приложение №2).
2. Письмо директора департамента культуры Ямало-Ненецкого автономного округа Колтунова Е.Е. от 17 августа 2015 года №12.01-10/94 на 1 л. (Приложение №3).
3. Письмо депутата Городской Думы города Салехарда Панасюка Э.В. от 17 сентября 2015 №01.20-02-21/3 на 1 л. (Приложение №4).

РЕШИЛИ: Поддержать проект решения Городской Думы города Салехарда «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Салехарда» с учетом поступивших предложений и замечаний.

Председатель публичных слушаний

В.К. Мартынюк

Секретарь

А.К. Жернова

**Текст доклада. Зубарева Е.В. – начальник управления градостроительства
департамента строительства, архитектуры и земельных отношений Администрации
МО город Салехард.**

Добрый вечер. Вашему вниманию сегодня представлен проект Правил землепользования и застройки (ПЗЗ). ПЗЗ, действующие до сегодняшнего дня, были утверждены в апреле 2014 года. На сегодняшний день, учитывая последнюю корректировку Генплана 2015 года, назрела необходимость согласованности ПЗЗ с утвержденным Генпланом. Работа над проектом начата на основании распоряжения Администрации города «О подготовке проекта «Корректировка правил землепользования и застройки муниципального образования город Салехард», которым был определен порядок действий и состав комиссии по подготовке проекта. В процессе работы над проектом правил проведено два заседания комиссии. Финансирование разработки нового проекта Правил было включено в окружную долгосрочную программу «Обеспечение доступным и комфортным жильем населения на 2014 – 2020 годы», подпрограмма «Комплексное освоение и развитие территории в целях жилищного строительства» при софинансировании в рамках муниципальной программы «Основные направления градостроительной политики» на 2014-2016 годы и в результате проведенных торгов заключен муниципальный контракт с ООО «Джи-динамика» (г. Санкт-Петербург). Эта же фирма выполняла работы по корректировке генплана, следовательно, оба документа максимально взаимосвязаны между собой.

Правила землепользования и застройки муниципального образования город Салехард устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ямало-Ненецкого автономного округа, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления город Салехарда являются основой градостроительной политики в городе. При наличии грамотных и жизнеспособных правил землепользования и застройки создаются условия рационального использования городских территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории города Салехарда, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Правила состоят из общей части, карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов.

Общие положения о землепользовании и застройке представляют собой свод правил, регулирующих градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, названные положения входят в состав текстовой части правил, именуемой Порядком применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений, включающей в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления с детализацией полномочий по ветвям муниципальной власти;
- об особенностях застройки и землепользования по территориальным зонам;
- об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- о получении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории;
- о порядке осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- о видах и условиях использования зон с градостроительными ограничениями.
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки. Также в 1-й статье приведен перечень терминов и определений, используемых при применении Правил.

Основной целью разработки ПЗЗ было увязать их с утвержденным генеральным планом. Кроме того, Министерством экономического развития Российской Федерации утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Следовательно, виды разрешенного использования, устанавливаемые в градостроительных регламентах должны соответствовать видам, определенным в федеральном классификаторе.

Вторым разделом Правил является карта градостроительного зонирования. На ней отражена следующая информация:

- границы муниципального образования и границы населённых пунктов;
- границы территориальных зон с соответствующими кодовыми обозначениями;
- границы зон с особыми условиями использования территории;

границы территорий объектов культурного наследия.

Карта градостроительного зонирования подготовлена на картографической основе в системе координат и с точностью ведения ГКН на территории муниципального образования.

Границы муниципального образования определяют пределы действия Правил и, соответственно, компетенцию органов местного самоуправления по установлению градостроительных регламентов. Правилами установлены 28 территориальных зон, для каждой из которых устанавливается регламент ее использования с учетом существующего положения и перспективы развития. Некоторые территориальные зоны - например, зона малоэтажной жилой застройки объединена с зоной малоэтажной жилой застройки, но для каждого вида разрешенного использования установлены свои градостроительные регламенты. Добавлена зона акваторий, зона природного ландшафта, малоэтажной жилой застройки экономического класса и многоэтажной жилой застройки повышенной этажности. Производственная и коммунально-складская зоны разделены на две самостоятельные зоны. Исключены зоны городских лесов, зона сельскохозяйственных угодий, социальная и коммунально-бытовая. Все это сделано, повторяю, с целью перевода видов к федеральному классификатору. Для каждой территориальной зоны установлены более подробные градостроительные регламенты, определяющие правовой режим использования земельных участков, расположенных в этих зонах. Градостроительные регламенты устанавливаются в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяют 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, параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В состав градостроительного регламента включены:

1) Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства :

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;

- 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.

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

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

В связи с тем, что большая часть существующей застройки является сохраняемой, при подготовке карты градостроительного зонирования главным является определение наиболее оптимального перечня видов территориальных зон и установление их границ, обеспечивающих целостное гармоничное развитие территории в интересах общества, бизнеса и граждан.

Кроме того, установлены линии градостроительного регулирования и территории зон с особым использованием (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны и охранные зоны инженерной инфраструктуры). Правила самостоятельно не устанавливают, не проектируют и не создают зоны с особыми условиями использования территории, а лишь учитывают установленные ограничения при разработке градостроительных регламентов.

Правила являются документом постоянного действия. Постоянное действие Правил обеспечивается внесением в них дополнений и изменений в установленном порядке.

Основанием внесения изменений в Правила является, в том числе, внесение изменений в документы территориального планирования и утверждение документации по планировке территории. Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия; иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Салехард по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

ПЗЗ являются основным правовым документом, регламентирующим застройку и обязательны для исполнения всеми юридическими и физическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории нашего муниципального образования.