

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушаний
по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и
застройки муниципального образования «Город Астрахань».

Публичные слушания состоялись 21.12.2017 по адресу: г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского затона, 13 корп. 2, здание администрации Советского района г. Астрахани, актовый зал.

Объект обсуждения:

Вопросы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань».

Основание для проведения публичных слушаний:

Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устав муниципального образования «Город Астрахань», распоряжение главы муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2017 № 192-р-мо «О проведении публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань».

Организатор публичных слушаний:

Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Астрахань».

Официальная публикация объявления о проведении публичных слушаний: бюллетень «Астраханский вестник» от 23.11.2017 № 46.

Официальный сайт Администрации муниципального образования «Город Астрахань»: <http://www.astrgorod.ru>

Место и время проведения мероприятий публичных слушаний:

Материалы проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки МО «Город Астрахань» и информационные объявления о проведении публичных слушаний были опубликованы на официальном сайте администрации МО «Город Астрахань» и в бюллетене «Астраханский вестник» от 07.09.2017 № 35.

Градостроительная экспозиция - ул. Советская, 8, 3-й этаж, управление по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» с 23.11.2017 по 21.12.2017. Встреча с гражданами — 21.12.2017 в 15.00 в здании администрации Советского района г. Астрахани (актовый зал) по адресу: г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского затона, 13 корп. 2. Начало регистрации участников — 21.12.2017 в 14.00.

Принято решение:

Одобрить внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» посредством утверждения проекта Правил, с учетом доработки по вопросам, получившим положительное решение в ходе публичных слушаний.

Председатель заседания



Т.А. Бровина

Секретарь



Е.С. Сомова

ПРОТОКОЛ № 1
публичных слушаний по внесению изменений в
Правила землепользования и застройки муниципального образования
«Город Астрахань»

Встреча с населением

г. Астрахань

21 декабря 2017 года

Место проведения: актовый зал администрации Советского района

Адрес: г. Астрахань, ул. Набережная Приволжского затона, 13, к. 2

Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Астрахань» (далее – Комиссия).

Председатель слушаний:

Бровина Т.А. - Заместитель председателя Комиссии - начальник управления по строительству, архитектуре и градостроительству МО «Город Астрахань».

Секретарь:

Сомова Е.С. - начальник отдела территориального планирования и инженерного обеспечения управления по строительству, архитектуре и градостроительству МО «Город Астрахань».

Счетная комиссия:

Харитоновна Е.А. – заместитель начальника отдела территориального планирования и инженерного обеспечения управления по строительству, архитектуре и градостроительству МО «Город Астрахань»;

Любовникова И.В. – ведущий инженер группы инженерного обеспечения территории отдела территориального планирования и инженерного обеспечения управления по строительству, архитектуре и градостроительству МО «Город Астрахань».

Присутствовали:

Соколов Д.Е. - главный архитектор города - заместитель начальника управления по строительству, архитектуре и градостроительству МО «Город Астрахань»;

Коновалов А.С. – начальник юридического отдела управления муниципального имущества администрации МО «Город Астрахань»;

Разгулов А.И. – начальник отдела административной реформы правового управления администрации МО «Город Астрахань».

Время регистрации участников слушаний: с 14.00 до 15.00 ч. 21.12.2017г.

Всего зарегистрировано: на 15.00 часов – 27 участников.

Основания проведения публичных слушаний:

Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устав муниципального образования «Город Астрахань», распоряжение главы муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2017 № 192-р-мо «О проведении публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань».

Председатель: «На публичных слушаниях рассматривается проект решения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы МО «Город Астрахань» от 17.11.2016 № 156.

Материалы проекта по внесению изменений в Правила землепользования и

застройки МО «Город Астрахань» и информационные объявления о проведении публичных слушаний были опубликованы на официальном сайте администрации МО «Город Астрахань», в бюллетене «Астраханский вестник» от 07.09.2017 № 35, от 23.11.2017 № 46.

С материалами проекта Правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань» все желающие могли ознакомиться в федеральной государственной информационной системе территориального планирования и в здании управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации МО «Город Астрахань» по адресу: г. Астрахань, Советская, 8, 3 этаж.

На 15 часов 21 декабря 2017 года зарегистрировано 27 участников публичных слушаний.

На слушаниях присутствуют члены комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Астрахань», представители администрации МО «Город Астрахань» и жители города.

Представленный на обсуждение проект предусматривает внесение изменений в действующую редакцию Правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань» (далее – Правила) в части:

1. Приведения содержания порядка применения и внесения изменений в Правила в соответствие с изменениями, внесенными в Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

2. Разработки карты развития территорий, отображающей территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности.

Изменения в карты градостроительного зонирования и зон ограничения градостроительной деятельности не вносятся.

Вот основные изменения, предусмотренные представленным проектом:

1. Изменен порядок статей с учетом Положений, предусмотренных ГрК РФ, в том числе изложено в новой редакции Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления и статья о градостроительных планах земельных участков, которая перенесена в Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2. В статью «Действие Правил по отношению к правам, возникшим до их введения» внесены абзацы следующего содержания:

«7. Земельные участки, на которых находятся здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие гражданам и юридическим лицам на праве собственности, оперативного управления, хозяйственного ведения, могут образовываться и предоставляться таким лицам, с видом разрешенного использования, не предусмотренным градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой находятся данные земельные участки, при соблюдении одного из следующих условий:

- земельный участки для размещения указанных зданий, сооружений, объектов капитального строительства предоставлены до 22.09.2008;

- права первичного правообладателя на здание, сооружение, объекта капитального строительства оформлены до 22.09.2008 в соответствии с действующим на момент возникновения прав на данные здания, сооружения, объекты капитального строительства законодательством.

При этом вид разрешенного использования земельных участков должен соответствовать видам разрешенного использования, установленным в классификаторе видов разрешенного использования и утвержденным федеральным органом государственной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики нормативно – правового регулирования в сфере земельных отношений.

8. В случае несоответствия вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства и предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков, права на которые возникли по условиям, указанным частью 7 настоящей статьи, получение разрешений, предусмотренных статьями 8, 9 Правил, не требуется.»

Данное изменение позволит оформление документов землепользования под старыми объектами недвижимости в соответствии с их наименованием, в не зависимости от территориального зонирования.

3. По заявлениям физических и юридических лиц, в том числе заинтересованных лиц и структурных подразделений администрации МО «Город Астрахань»:

- в основной вид использования территориальной зоны Ц-10 внесен вид «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание»;

- в основном виде использования территориальной зоны Ж-3 «Магазины» общая площадь объекта 1000 кв.м изменена на торговую площадь не более 2000 кв.м.;

- в территориальной зоне Ж-2 в основной вид использования внесен вид «Бытовое обслуживание», а в условно разрешенный вид «Многоэтажная жилая застройка»;

- в условно разрешенный вид использования территориальной зоны СХ-1 внесен вид «Общественное питание».

4. В статью 9 (Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) внесено ограничение по максимальному отклонению от предельных параметров, выраженное в не более чем 40% от установленного предельного показателя.

5. В соответствии с решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 26.10.2017 № 154 на картах в приложениях 2, 3, 4 территорию напротив многоквартирных домов по ул. Ген. Герасименко, 2, 4, 6, 8, ул. Куликова, 11 до железнодорожных путей, отнесенную к территориальной зоне ПК-4 (зона производственно-коммунальных объектов V класса опасности), изменить на территориальную зону СН-6 (зона санитарно-защитной зелени).

6. В соответствии с изменениями, внесенными в ст. 38 ГрК РФ в градостроительных регламентах территориальных зон добавлены или откорректированы параметры застройки.

Вот основные изменения в параметрах застройки:

1) в связи с тем, что город Астрахань является историческим поселением федерального значения, в параметрах застройки территориальных зон указан пункт:

«Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.»;

2) учитывая увеличение количества автотранспортных средств и плачевную ситуацию с отсутствием парковочных, что неблагоприятно сказывается на дорожно-транспортном движении и внешнем облике города в целом, в градостроительных регламентах территориальных зон увеличен процент территорий, занимаемый на земельном участке для хранения автотранспортных средств;

3) В связи с увеличением коэффициента территорий для хранения транспортных средств незначительно изменился процент застройки территории, кроме того, в некоторых территориальных зонах разделены параметры для объектов нежилой застройки, торгового назначения, жилой застройки и объектов индивидуального жилищного строительства;

4) в территориальных зонах, расположенных в границах охранных зон объектов культурного наследия установлены параметры по проекту охранных зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности; Хочу отметить, что 09.01.2017 состоялся Градостроительный совет при Губернаторе АО, где были рассмотрены охранные зоны объектов культурного наследия, в связи с чем, в параметрах застройки Правил были учтены параметры охранных зон.

5) В зонах Ц-2, Ц-4, Ц-10, Ц-11, Ж-3, где есть многоквартирная жилая застройка

добавлен пункт:

«Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв.м. общей площади такого объекта.»;

7. Подготовлена карта с указанием территорий, в границах которых, предусматривается деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории.

Хочу обратить внимание, что распоряжением администрации МО «Город Астрахань» от 22.11.2017 № 1850-р согласована документация (концепция) по обеспечению комплексного и устойчивого развития МО «Город Астрахань», в связи с чем, карту деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории необходимо привести в соответствие с данной документацией, а именно:

- незначительно изменены границы территории в районе переулков 2 и 3 Углегорский;
- добавлена территория в районе ул. А. Барбюса, ул. Адмиралтейской;
- территория в районе ул. Рыбацкой с северной стороны изменена до ул. Моздокской;
- незначительно изменены границы территории в районе ул. Безжонова;
- исключена территория в районе ул. 1-я и 3-я Котельная.

Ознакомиться подробнее с указанной документацией возможно на сайте администрации МО «Город Астрахань» она была размещена более полугода назад.

Секретарь: В ходе проведения публичных слушаний поступили замечания и предложения о внесении изменений в Правила, требующие рассмотрения:

1. Предложение о дополнении вида разрешенного использования «Спорт» в градостроительный регламент территориальной зоны Ц-2-1 (Зона развития культурно-административных функций) в связи с намерениями строительства социально-значимого объекта «Многофункционального центра с катком» в рамках программы «Газпром-детям» на земельном участке по пер. Бульварному, 4 в Кировском районе.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в условно разрешенные виды использования территориальной зоны Ц-2 (Зона развития культурно-административных функций) вид «Спорт».

2. Предложение о внесении в статью 21 (Действие Правил по отношению к правам, возникшим до их введения) пункта следующего содержания:

«Запрет строительства объектов капитального строительства и их реконструкции не применяется к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство (в том числе в случаях продления сроков их действия или изменения застройщика), а также на основании решений о развитии застроенных территорий в границах охранных зон объектов культурного наследия, установленных постановлением администрации города Астрахани от 02.04.1992 № 436.»

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение соответствующего пункта в статью 21 проекта Правил.

3. Предложение об изменении территориальной зоны Ц-6 (зона учреждений здравоохранения), в которой расположен земельный участок площадью 10518 кв.м (кадастровый номер 30:12:010434:123) по ул. Дачной, 4 в Кировском районе г.Астрахани, на зону Ж-3 (зона многоэтажной жилой застройки) или внесения в зону Ц-6 вид «Многоэтажная жилая застройка».

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в условно разрешенные виды использования территориальной зоны Ц-6 (зона учреждений здравоохранения) вид «Многоэтажная жилая застройка».

4. Предложение о добавлении в территориальную зону Ж-1 (зона индивидуальной уса-

дебной жилой застройки), в которой расположен земельный участок по пер. 2-й Ровный, 5б в Советском районе и земельный участок по ул.Комсомольской/пер. Чугунова, 46/28 в Трусовском районе, вида разрешенного использования «Общественное питание».

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в условно разрешенные виды использования территориальной зоны Ж-1 (зона индивидуальной усадебной жилой застройки) вид «Общественное питание».

5. Предложение о дополнении вида разрешенного использования «Спорт» в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-3 (Зона многоэтажной застройки) в связи с намерениями строительства физкультурно-оздоровительного комплекса с бассейном и универсальным залом в мкр. Бабаевского и размещения Дворца единоборств по ул. Татищева.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в условно разрешенные виды использования территориальной зоны Ж-3 (Зона многоэтажной застройки) вид «Спорт».

6. Предложение о дополнении вида разрешенного использования «Склады» в градостроительный регламент территориальной зоны Ц-10 (зона многофункционального использования территорий), в которой расположен земельный участок площадью 1322 кв.м (кадастровый номер 30:12:021014:329) по ул.Славянская/ул.Рыбинская, 1/12 в Ленинском районе, либо изменение на зону, где возможно размещение склада.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в условно разрешенные виды использования территориальной зоны Ц-10 (зона многофункционального использования территорий) вид «Склады».

7. Поступили замечания о необходимости установления в параметрах застройки всех территориальных зон предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также о необходимости установления в территориальных зонах СН-3, СН-4 и ТР-4 условно разрешенных видов использования и в зоне ТР-4 вспомогательных видов использования.

По результатам голосования большинством голосов принято решение установить для объектов нежилого назначения и объектов торгового назначения предельные размеры земельных участков, такие как:

- минимальная ширина земельного участка –12 м, максимальный размер не подлежит установлению;
- минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м., максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение изменений по установлению размеров земельных участков.

8. Предложение следующего содержания:

1) Так как региональными нормативами градостроительного проектирования Астраханской области проблематично определить размеры земельных участков, в том числе их площади, для различных объектов капитального строительства, предлагается в параметрах застройки всех территориальных зон указать, что «минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь не подлежат установлению».

2) В предельных параметрах зон Ц-Б, Ц-1 не указаны параметры для объектов нежилого назначения, предлагается в пункт 4 к объектам жилого назначения добавить и объекты нежилого назначения.

3) В зонах Ц-2, Ц-3, Ц-5 необходимо отменить исключение для территории многоквартирных жилых домов на устройство ограждений.

4) В зоне Ц-4 при сложении процентов застройки, озеленения и территории для

хранения транспорта получается более 100%, в связи с чем предлагается уменьшить процент застройки до 60%.

5) Учитывая, что при объединении земельных участков, находящихся по праву собственности у одного лица, с образованием земельного участка более 800 кв.м., будут нарушены права такого лица, выраженные в невозможности постановки на государственный кадастровый учет в связи с тем, что площадь больше максимально установленной, предлагается в зонах Ц-4, Ж-1, Ж-2, Ж-4 для объектов индивидуального жилищного строительства установить максимальную площадь – 800 кв.м только для вновь образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности.

6) В зонах Ц-8, Ц-9 в параметрах застройки предлагается исключить пункт 2, т.к. в нем идет речь об учебных корпусах, которые отсутствуют в данных зонах.

7) В зонах Ц-10 и Ц-11 для многоквартирной застройки предлагается установить минимальную площадь земельного участка – 1200 кв.м.

8) Включить в зону Ж-1 как основной вид использования возможность размещения школ и детских садов.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в проект Правил изложенных предложений, кроме первого пункта.

9. Предложение следующего содержания:

1) Предлагается понятия градостроительный регламент, зоны с особыми условиями использования территорий, красные линии, линейные объекты, планировка территории, элемент планировочной структуры, застройщик указать с учетом изменений, внесенных в ГрК РФ.

Кроме того, понятие образования земельного участка, технические условия исключить, т.к. в ст.11 Земельного кодекса РФ указаны какие действия ведут к образованию земельного участка, а ст.39.11 Земельного кодекса РФ определяется, что выполняется при образовании земельного участка для проведения торгов. Понятие технические условия не применяется по тексту.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в проект Правил предложенных изменений.

2) Согласно ГрК РФ в статье 5 Правил к полномочиям Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» в области землепользования и застройки предлагаю отнести:

- утверждение Генерального плана муниципального образования «Город Астрахань» и принятие решений о внесении в него изменений;
- утверждение Правил и принятие решений о внесении в них изменений;
- утверждение нормативов градостроительного проектирования и принятие решения о внесении в них изменений.

Полномочия главы администрации дополнить:

- принятие решение о подготовке проекта Генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в него изменений;
- принятие решения о направлении согласованного или не согласованного в определенной части проекта Генерального плана, проекта о внесении в него изменений в Городскую Думу муниципального образования «Город Астрахань» или об отклонении таких проектов и о направлении его на доработку по результатам работы согласительной в случае, предусмотренном частью 12 статьи 25 ГрК РФ.

Полномочия администрации МО «Город Астрахань» дополнить:

- заключение договора о развитии застроенной территории;
- заключения договора о комплексном освоении территории;
- заключение договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

- заключение договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

- образование земельных участков, из земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность, на которые не разграничена.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в проект Правил предложенных изменений.

3) В статье 6 Правил из полномочий комиссии по землепользованию исключить рассмотрение предложений по внесению изменений в Генеральный план, поскольку статья 7 Закона Астраханской области от 12.11.2007 № 66/2007-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области» определяет рассмотрение предложений администрацией.

Включить абзац:

- подготовка проекта Правил, проекта внесения в них изменений.

Исключить абзацы:

- проведение публичных слушаний по проекту изменений в Генеральный план и Правила в порядке, предусмотренном действующим законодательством;

- организация подготовки проекта Генерального плана и Правил, проекта внесения в них изменений в Генеральный план и Правила.

По результатам голосования большинством голосов принято решение исключить из полномочий Комиссии ссылки на Генеральный план.

4) По тексту документа конкретизировать какой орган МО «Город Астрахань» осуществляет действия, а не прописывать уполномоченный орган местного самоуправления, как в ГрК РФ. По тексту данным органом по сути является администрация муниципального образования «Город Астрахань». Также по тексту указать вместо представительного органа, как в ГрК РФ, конкретно Городскую Думу МО «Город Астрахань».

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в проект Правил предложенных изменений.

5) Исключить статьи 11, 12, 13, 14 главы 3 (Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления), поскольку полностью копируют ГрК РФ, не содержат никаких процессуальных действий, чисто материальное описательное право, которое имеется и в ГрК РФ. Устанавливать требования к документации по планировке, определять её виды и т.д. вне компетенции органа местного самоуправления.

В данной главе предлагаю отразить именно процедуру подготовки документации по планировке территории применительно к МО «Город Астрахань» с учетом постановления Правительства РФ от 27.07.2017 № 887 «Об утверждении Правил подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения».

По результатам голосования большинством голосов принято решение за исключение 11, 12, 13, 14 главы 3. А статью 10 (Общие требования к документации по планировке территории) дополнить пунктом следующего содержания:

«4. Порядок подготовки и утверждения проекта планировки на территории муниципального образования «Город Астрахань» осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2017 № 887».

6) Исключить статьи 16, 17, 18 главы 4 (Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки).

Вместо этого предлагается включить следующие статьи, устанавливающие определенные особенности в МО «Город Астрахань»:

«Статья 16. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки организуются и

проводятся в порядке, устанавливаемом Городской Думой муниципального образования «Город Астрахань», с учетом особенностей предусмотренных ГрК РФ.

2. Решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки принимает Глава муниципального образования «Город Астрахань».

3. Под публичными слушаниями по вопросам землепользования и застройки в настоящих Правилах понимаются публичные слушания, проводимые в отношении следующих документов или вопросов:

- проект Генерального плана или проект муниципального правового акта о внесении в него изменений;

- проект Правил или проект муниципального правового акта о внесении в него изменений;

- документация по планировке территории;

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

Статья 17. Сроки проведения публичных слушаний по некоторым вопросам землепользования и застройки

1. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана или проекту муниципального правового акта о внесении изменений в него с момента оповещения жителей муниципального образования «Город Астрахань» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

2. Срок проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей муниципального образования «Город Астрахань» о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

3. Срок проведения публичных слушаний по документации по планировке территории со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.»

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в проект Правил предложенных изменений, с добавлением в статью 17 пункта, содержащего сведения о публичных слушаниях по Правилам.

7) В статье 19 (Порядок внесения изменений в Правила) пункт 4 (Основания для рассмотрения главой администрации муниципального образования «Город Астрахань» вопроса о внесении изменений в Правила) дополнить:

«2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории.»

Пункт 10 исключить поскольку об этом уже написано в статье 16.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за внесение в проект Правил предложенных изменений.

8) Исключить статью 20 (Градостроительные планы земельных участков) т.к. она полностью копирует статью 57.3 ГрК РФ. Эта норма прямого действия и не подлежит переизложению.

По результатам голосования большинством голосов принято решение за исключение статьи 20.

9) В разделе градостроительные регламенты указывается, что:

«на территориях общего пользования запрещается размещение объектов вспомогательного назначения и посадка огородных растений без получения разрешения, предусмотренного в соответствии с действующим законодательством.»

О каком разрешении говорится, не совсем ясно. Считаю, что нужно конкретизировать данную норму, либо исключить. Кроме того, указывается, что:

«собственник или арендатор земельного участка обязан поддерживать в надлежащем виде озеленение и благоустройство прилегающей территории и кюветной части дороги (от границ земельного участка до проезжей части): содержание газонов, подъездных путей, кювета, разбивка клумб.»

Данные нормы больше похожи на правила благоустройства, и на мой взгляд, не могут быть учтены в данных правилах.

Также в данном разделе указывается, что расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (приложение 4), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань». Вместе с тем, согласно части 6 статьи 30 ГрК РФ расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. Таким образом, неразмещение данных показателей в градостроительном регламенте, если планируется осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также размещение их в иных документах, считаю не допустимым.

По результатам голосования большинством голосов принято решение отклонить предложенные изменения.

10) Федеральным законом от 01.07.2017 № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны» в Воздушный и Градостроительный кодексы РФ внесены существенные изменения и дополнения в части режима и содержания приаэродромной территории.

Однако в пункт 6 статьи 35 Правил указывается только о зонах полета. Нормы связанные с ограничением землепользования на приаэродромных территориях в Правилах не отражены. Считаю необходимым отразить режим землепользования в данных зонах.

По результатам голосования большинством голосов принято решение отклонить предложенные изменения.

10. Предложения и замечания следующего содержания:

1) Замечание, выраженное в несоответствии положений проекта Правил и карты градостроительного зонирования сложившейся застройке, тем самым ущемляющим права собственников земельных участков. Кроме того не предусмотрен механизм для решения данной ситуации в разумные сроки.

В ходе обсуждения замечания предложено внести в условно разрешенные виды использования зоны Р-1 вид «Индивидуальное жилищное строительство».

По результатам голосования большинством голосов принято не вносить в условно разрешенные виды использования зоны Р-1 вид «Индивидуальное жилищное строительство».

2) Замечание, выраженное в несогласии заявителя требованиям пункта 4 и 7 статьи 21

(Действие Правил по отношению к правам, возникшим до их введения), как ущемляющим права собственников.

В ходе обсуждения замечания озвучено, что статья 4 изложена в полном соответствии с частью 9 статьи 37 ГрК РФ, в связи с чем, отменить данные требования на местном уровне не представляется возможным.

Участником слушаний дополнительно предложено исключить из пункта 7 статьи 21 ограничения по дате 22.09.2008

По результатам голосования большинством голосов принято решение отклонить предложенные изменения.

3) Предложения по внесению следующих изменений:

- установить предельные минимальные размеры земельных участков для сложившейся жилой застройки 300 кв. м, либо исходя из среднего размера конкретной инвентаризации каждого района города Астрахани, либо убрать минимальные размеры;

- уменьшить в зоне СХ-1 минимальную площадь земельного участка для ведения садоводства установить в размере 300 кв.м, вместо 400 кв.м., либо не устанавливать минимальный размер;

- в зоне Ж-4 для объектов индивидуального жилищного строительства установить минимальную площадь земельного участка – 300 кв.м, вместо 600 кв.м, либо убрать минимальные размеры, а также установить минимальную площадь для садовых домов и дач – 300 кв.м., вместо 400 кв.м.»

По результатам голосования большинством голосов принято решение отклонить предложенные изменения.

4) Предложение о включении в зону Ц-10 в условно разрешенные виды использования вид «Индивидуальное жилищное строительство.»

По результатам голосования большинством голосов принято решение отклонить предложенное изменение.

5) Предлагается внести в статью 14, предусматривающую положения проекта планировки территорий пункт об условиях, о том, что применение проектов планировки территории, которые явно были приняты в нарушение границ существующей сложившейся застройки (когда красные линии пересекают жилые дома) не учитывались бы при предоставлении земельных участков гражданам под объектами недвижимости, право на которые возникло до введения в действие Земельного кодекса РФ или иного срока.

По результатам голосования большинством голосов принято решение отклонить предложенные изменения.

6) Предлагается внести в статью 6 (Комиссия по землепользованию и застройке МО «Город Астрахань») пункт, который предполагает присутствие заявителя (при желании) на комиссии при рассмотрении вопросов выносимых заявителем, в целях объективного рассмотрения вопроса комиссией, с возможностью разъяснения заявителем ситуаций и предоставления дополнительных документов по требованию членов комиссии.»

По результатам голосования большинством голосов принято решение отклонить предложенные изменения.

7) Предлагается нанести на карту градостроительного зонирования улицы для удобства определения нахождения земельного участка в той или иной зоне.

По результатам голосования большинством голосов принято решение отклонить предложенные изменения.

На выступлениях участников публичных слушаниях были озвучены следующие предложения:

1. Зона СХ-1 не предусматривает размещение индивидуальных жилых домов, и для того, чтобы люди не платили штрафы за нецелевое использование земельных участков, предлагаю внести в условно разрешенные виды использования зоны СХ-1 вид «Индиви-

дуальное жилищное строительство».

Данное предложение снято с голосования в связи с тем, что зоны сельскохозяйственного назначения не предназначены для содержания объектов жилого назначения.

2. Земельный участок по ул. 3-я Зеленгинская, 11, на котором размещено административно-торговое здание, в настоящее время расположен в зоне Ж-3, в которой отсутствует вид, разрешающий размещение административно-торговых зданий. В связи с чем предлагаем зону Ж-3 поменять на зону Ц-10, т.к. в ней есть такие объекты.

Данное предложение снято с голосования в связи с тем, что данное изменение невозможно внести в рамках публичных слушаний по проекту Правил.

3. В настоящее время кадастровой палатой выносятся приостановки по осуществлению кадастрового учета земельных участков, в случае если площадь участка меньше минимально допустимого параметра. Однако в зоне Ж-1, Ж-2, Ж-4 указано, что в целях завершения формирования сложившейся малоэтажной жилой застройки допускается предоставление земельных участков под индивидуальное жилищное строительство площадью менее 400 кв.м.

В ходе обсуждения голосованием большинством голосов принято решение о дополнении в параметры застройки зон Ж-1, Ж-2, Ж-4 уточнения, что допускается уменьшение минимальной площади земельных участков для индивидуального жилищного строительства и садоводства не более чем на 10%.

4. В правилах благоустройства палисадники отнесены к элементам благоустройства, вместе с тем не понятно, что можно располагать в границах палисадников и как именно их можно устраивать. Предлагаю внести эту информацию в параметры застройки территориальных зон, где есть индивидуальное жилищное строительство.

В ходе обсуждения голосованием большинством голосов принято решение о дополнении в параметры застройки зон Ж-1, Ж-2, Ж-4 пункта следующего содержания:

«Допускается устройство палисадников на землях общего пользования при условии сохранения габаритов дороги не менее 15 метров. При этом устройство палисадников не должно препятствовать движению пешеходов и спецавтотранспорта.

Размещение на палисадниках гаражей, навесов и иных сооружений не допускается.»

Председатель: Обсудив все поступившие ранее и озвученные участниками слушаний предложений большинством голосов принято решение одобрить представленный на публичные слушания проект Правил, с учетом доработки по принятым решениям.

Доработанный проект Правил землепользования и застройки МО «Город Астрахань» с учетом результатов публичных слушаний будет представлен главе администрации МО «Город Астрахань» для направления в Городскую Думу МО «Город Астрахань» на утверждение.

Председатель публичных слушаний

Бровина Т.А.

Секретарь публичных слушаний

Сомова Е.С.

ПРОТОКОЛ № 2
публичных слушаний по внесению изменений в
Правила землепользования и застройки муниципального образования
«Город Астрахань»

Материалы экспозиции:

Проект решения Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань».

1. Градостроительную экспозицию в период с 07.09.2017 по 21.12.2017 в здании управления по строительству, архитектуре и градостроительству администрации муниципального образования «Город Астрахань» посетили все желающие жители города.

2. Материалы экспозиции опубликованы в бюллетене «Астраханский вестник» от 07.09.2017 № 35, от 23.11.2017 № 46.

3. Материалы экспозиции размещены в Интернете по адресу: www.fgis.economy.gov.ru и на сайте администрации муниципального образования «Город Астрахань» www.astrgorod.ru.

Замечаний и предложений в специальном журнале не оставлено.

В Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Астрахань» поступило предложений и замечаний: 7 от юридических лиц и 5 от физических лиц (одно из них по электронной почте).

Председатель публичных слушаний

Бровина Т.А.

Секретарь публичных слушаний

Сомова Е.С.