ПРОТОКОЛ
проведения публичных слушаний
по проекту решения Зейского городского Совета народных депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области»

18.12.2017 17-00

актовый зал здания администрации города Зеи

Председательствующий: Коваленко Ю.В.
Секретарь: Лазарева Н.А.

Повестка:

«О проекте решения Зейского городского Совета народных депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области»

Публичные слушания назначены постановлением главы города от 16 ноября 2017 года № 134. Данным постановлением определены:
- дата проведения публичных слушаний – 18 декабря 2017 года;
- место проведения – актовый зал администрации города Зеи;
- время проведения – с 17-00 часов.

Организация проведения публичных слушаний возложена на комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Территорией проведения слушаний является вся территория города.

Указанное постановление и проект изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области размещены на официальном сайте города Зеи и опубликованы в газете «Зейский вестник» за 23 ноября 2017 года.

Инициатором проведения публичных слушаний являются:
- кадастровый инженер Тугарина Евгения Юрьевна;
- комитет по управлению муниципальным имуществом города Зеи;
- управление архитектуры и градостроительства администрации города Зеи.

На публичных слушаниях присутствовало 8 человек.

СЛУШАЛИ:

Доклад Будник Марии Васильевны – заместителя начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города Зеи (прилагается).

В ходе подготовки и проведения публичных слушаний замечаний и предложений не поступило.

РЕШИЛИ:

1. Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Зеи:

- подготовить в 10-дневный срок заключение по результатам публичных слушаний. Данное заключение опубликовать в газете «Зейский вестник» и разместить на официальном сайте города Зеи;

- проект решения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области» с приложением протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний представить главе администрации города Зеи.

2. Рекомендовать главе администрации города Зеи направить проект решения «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области» на утверждение в Зейский городской Совет народных депутатов.

Председатель Ю.В. Коваленко

Секретарь Н.А. Лазарева

Доклад
на публичные слушания
по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования город Зея Амурской области

Добрый день, уважаемые участники публичных слушаний!

Сегодня на публичные слушания вынесен вопрос:

«О проекте решения Зейского городского Совета народных депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области».

Фактически данный проект решения состоит из двух вопросов:

1. Об изменении предельного (минимального) размера земельных участков для территориальной зоны садоводств и дачных хозяйств СХ-2**.**

2. О внесении изменений в ПЗЗ в части изменения оглавления таблиц градостроительных регламентов всех территориальных зон, а также добавления отдельных видов разрешенного использования земельных участков, соответствующих *классификатору видов разрешенного использования земельных участков*, исправление опечатки**.**

В соответствии с действующим законодательством и полномочиями, определенными Уставом города Зеи, решение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки принимается Зейским городским Советом народных депутатов.

Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области утверждены решением Зейского городского Совета народных депутатов от 01.12.2010 № 43/213, на текущий период действуют с учетом изменений, принятых решениями от 07.12.2011 № 65/226, от 06.06.2012 № 77/57, от 06.02.2013 № 89/2, от 04.09.2013, № 99/80, 04.12.2013 № 8/33, (с изм. от 05.08.2015 № 47/62), от 26.03.2014 № 16/23, от 09.04.2014 № 17/27, от 05.08.2015 № 47/61, от 06.07.2016 № 62/44, от 02.11.2016 № 67/79, от 18.01.2017 № 70/5).

<u>Итак переходим к рассмотрению первого вопроса</u>:

В комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Зеи обратился кадастровый инженер Тугарина Евгения Юрьевна с заявлением о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области с целью изменения предельного (минимального) размера земельных участков для территориальной зоны садоводств и дачных хозяйств СХ-2.

Основанием для обращения послужила необходимость проведения кадастровых работ на о.Майский с целью выдела из земельного участка с

кадастровым номером 28:03:060010:4, ранее предоставленного садовому товариществу «Рябинка», отдельных участков для передачи в собственность гражданам.

Вышеуказанный земельный участок расположен в территориальной зоне садоводств и дачных хозяйств СХ-2.

Таблицей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны СХ-2 (п.2 ст.29.18) предусмотрены следующие предельные размеры земельных участков:

- максимальная площадь ЗУ - 0,3 га;
- минимальная площадь ЗУ - 0,06 га.

Фактически у граждан в пользовании находятся участки размером от 0,04 га. Постановка на кадастровый учет земельных участков, размеры которых меньше предельно минимальных, невозможна.

Территориальная зона садоводств и дачных хозяйств СХ-2 выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей ведения дачного хозяйства и садоводчества, и в соответствии с картой градостроительного зонирования расположена на о.Майский. В связи с нахождением на о. Майский иных садоводческих обществ и товариществ, которым ранее также были предоставлены земельные участки, проблема выдела из них отдельных участков для граждан также может вызвать отсутствие возможности их постановки на кадастровый учет.

В целях соблюдения порядка внесения изменений в правила землепользования и застройки, установленного ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации данный вопрос вынесен и рассматривается сегодня на публичных слушаниях.

Предлагаемый проект решения Зейского городского Совета народных депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области»:

В пункт 2 статьи 29.18. (Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных хозяйств (СХ-2)) внести следующие изменения:

В таблице предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства минимальную площадь земельного участка «0,06 га» заменить на «0,04 га», *который вы видите на экране.*

<u>Переходим к рассмотрению второго вопроса</u>:

Инициатором обращения в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Зеи по данному вопросу явился комитет по управлению муниципальным имуществом города Зеи, а также управление архитектуры и градостроительства администрации города Зеи.

Основанием для обращения явилась необходимость расширения правоприменительной практики постановки на кадастровый учет земельных

участков и объектов капитального строительства с учетом **классификатора видов разрешенного использования земельных участков,** для чего предложено внести ряд изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области (далее - Правила).

«Классификатор видов разрешенного использования земельных участков» утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Пунктом 12 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что до 1 января 2020 года орган местного самоуправления городского округа обязан внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется.

Проведение данной работы в более сжатые сроки было осуществлено в 2016 году по настоятельной просьбе Министерства имущественных отношений в связи с началом действия на территории Дальневосточного региона программы по предоставлению дальневосточного гектара.

Решением Зейского городского Совета народных депутатов от 02.11.2016 № 69/79 в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области внесены изменения по приведению разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствие Классификатору. При этом виды разрешенного использования в **принятой ранее** редакции Правил, **прошедшей процедуру публичных слушаний**, были оставлены без изменений, а таблицы градостроительных регламентов были дополнены столбцами с описанием видов разрешенного использования земельных участков, соответствующих Классификатору. *(пример изменений вы видите на экране).*

Применение Правил в данной редакции выявило ряд затруднений в толковании градостроительных регламентов, в частности в вопросе о разрешенном использования *объектов капитального строительства*. С этой целью предлагается изменить заголовки таблиц в пунктах 1 градостроительных регламентов всех территориальных зон с целью уточнения **наименования столбца** с описанием видов использования **объектов капитального строительства** в принятой ранее редакции Правил, прошедшей процедуру публичных слушаний, а также столбца о вспомогательных видах использования.*(предложенный вариант вы видите на экране).*

Кроме того, предлагается расширить варианты кодов для жилых домов блокированной застройки (к коду 2.1.1 (малоэтажная многоквартирная жилая застройка) добавить код 2.3 (блокированная жилая застройка)) для территориальных зон Ж-2 (зона одноквартирных жилых домов коттеджного

типа), Ж-3 (зона индивидуальных жилых домов) и ОД (зона общественно-деловой застройки), где имеется данный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Также предлагается расширить коды для автостоянок и гаражей (к коду 2.7.1 (объекты гаражного назначения) добавить код 4.9 (обслуживание автотранспорта)) для территориальных зон П-1 (промышленно-коммунальная зона первого типа), П-2 (промышленно-коммунальная зона второго типа), МД (многофункциональная деловая и обслуживающая зона), где могут размещаться не только гаражи для хранения личного автотранспорта граждан, но и гаражи с несколькими стояночными местами для предпринимательской деятельности (код 4.0 - Предпринимательство).

В территориальной зоне ОД (зона общественно-деловой застройки) требуется восстановить строку «здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура», содержащуюся ранее в редакции Правил, прошедшей процедуру публичных слушаний, но пропущенную при внесении изменений на соответствие классификатору. Код по классификатору 3.8 (общественное управление).

Также необходимо устранить опечатку в пункте 2 статьи 29.9 (Градостроительный регламент зоны внешнего транспорта (Т-1)): в последнем абзаце вместо зоны Т-1 читается зона ИТ.

В целях соблюдения порядка внесения изменений в правила землепользования и застройки, установленного ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, данный вопрос вынесен и рассматривается сегодня на публичных слушаниях.

Таким образом сегодня на рассмотрение предложен проект изменений в ПЗЗ в части изменения оглавления таблиц градостроительных регламентов всех территориальных зон, а также добавления отдельных видов разрешенного использования земельных участков, соответствующих *классификатору видов разрешенного использования земельных участков*, исправление опечатки**.**

Предлагаемый сводный проект решения Зейского городского Совета народных депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования город Зея Амурской области» *вы видите на экране*.

Заместитель начальника управления
архитектуры и градостроительства
администрации города Зеи М.В. Будник