**ПРОТОКОЛ**

**публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Мирного**

# **Дата проведения: 19.02.2016 г.**

# **Время проведения: 18.00 часов**

# **Место проведения - конференц-зал районной Администрации (ул. Ленина, 19)**

**Ведущий слушаний: Мёдова Ю.Б.** – и.о. председателя городского Совета;

**В президиуме слушаний: Басыров А.В.** – Глава города Мирного;

 **В секретариате слушаний: Дядина Наталья Николаевна -** зам. начальника управления архитектуры и градостроительства;

 **Бабушкина Наталья Владимировна** - главный специалист управления архитектуры и градостроительства.

В публичных слушаниях **приняли участие 51 человек** (список прилагается).

**Основание проведения слушаний:** Постановление Главы города Мирного от 17.12.2015 № 77/15-ПГ «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Мирного», а также материалы проекта в виде карт градостроительного зонирования в границах населенного пункта «Город Мирный» и в границах муниципального образования «Город Мирный», а также текстовая часть Правил землепользования и застройки города Мирного 17 и 29 декабря 2015 года были размещены на официальном сайте городской Администрации.

Решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Мирного было принято Постановлением Главы города от 7 сентября 2015 года № 48/15-ПГ ввиду необходимости приведения в соответствие с генеральным планом города Мирного.

27.11.2015 года были проведены публичные слушания, на которых были обсуждены графические материалы Правил землепользования и застройки города Мирного – карты градостроительного зонирования и было предложено разместить на официальном сайте городской Администрации текстовую часть Правил землепользования и застройки города Мирного.

Заказчик проекта карт градостроительного зонирования – городская Администрация.

Проектировщик – ООО «Агенство по развитию территорий «ГЕОНИКА» (г. Омск).

В соответствии с Порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам регулирования градостроительной деятельности на территории МО «Город Мирный», утвержденным решением ГС от 06.11.2008 года № 10-8, проведена организационная работа, в том числе проверка представленных на слушания карт градостроительного зонирования на соответствие требованиям Градостроительного кодекса РФ, генеральному плану города Мирного.

Жители города были оповещены о дате, месте и времени проведения слушаний 17 декабря 2015 года через официальный сайт городской Администрации, а также дополнительно 12 февраля 2016 года через газету «Мирнинский рабочий» (№ 20).

В слушаниях принимали участие депутаты городского Совета, представители общественности города, предприятий, организаций и учреждений, специалисты городской Администрации, население.

В процессе слушаний велся данный протокол, в котором фиксировались устные и письменные замечания и предложения, поступившие от участников слушаний.

В ходе публичных слушаний поступило 30 предложений и замечаний по рассматриваемому проекту (из них 7 – в письменном виде).

Все поступившие замечания и предложения включены в Протокол слушаний и переданы Комиссией по подготовке проектов внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Мирного проектировщикам.

Единогласно был принят следующий регламент публичных слушаний:

1. Основной доклад – до 15 минут

2. Обсуждение (вопросы к докладчикам, ответы по каждому из вопросов) – до 45 минут.

**С основным докладом по вопросу публичных слушаний выступила Сафонова Светлана Анатольевна – начальник Управления архитектуры и градостроительства города, главный архитектор г. Мирного:**

Добрый вечер, уважаемый Александр Валинурович, уважаемые участники слушаний!

Сегодня мы проводим вторую из намеченных встреч по обсуждению проекта внесения изменений в документ градостроительного зонирования – Правила землепользования и застройки города Мирного.

Задачей этой встречи является ознакомление участников публичных слушаний как с графической частью Правил землепользования и застройки города Мирного - картой градостроительного зонирования территории населенного пункта, приведенной в соответствие с утвержденным генеральным планом города Мирного, и картой градостроительного зонирования территории поселения – МО «Город Мирный», подготовленными разработчиками генерального плана города, так и с текстовой частью Правил.

Правила землепользования и застройки – это документ градостроительного зонирования территории, подготовленный в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов и утверждаемый представительным органом местного самоуправления (в нашем случае - городским Советом).

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса РФ Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон, которые отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно только к одному земельному участку. Это идет целый блок, состоящий из нескольких земельных участков, относящихся к той или иной территориальной зоне.

В нашем проекте виды и наименования территориальных зон определены в соответствии с методическими рекомендациями Минрегиона РФ.

 Для территории города Мирного в границах населенного пункта установлены 23 территориальные зоны, которые на карте градостроительного зонирования указаны определенным цветом:

|  |  |
| --- | --- |
| **Условное обозначение** | **Наименование территориальных зон** |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| **ЖЭ** | Зона застройки многоэтажными жилыми домами |
| **ЖС** | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| **ЖМ** | Зона застройки малоэтажными домами |
| **ЖИ** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОД** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| **ОЗ** | Зона объектов здравоохранения |
| **ОН** | Зона объектов науки, образования и просвещения |
|  | **ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **РС** | Зона объектов физкультуры и спорта |
| **РО** | Зона объектов прогулок и отдыха |
| **РЛ** | Зона учреждений и объектов рекреации |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**  |
| **ПI-II** | Зона производственных объектов I-II класса опасности |
| **ПIII-IV** | Зона производственных объектов III-IV класса опасности |
| **ПV** | Зона производственных объектов V класса опасности |
| **ПК** | Зона коммунально-складских объектов |
|  | **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **ИИ** | Зона инженерной инфраструктуры |
|  | **ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **ТВ** | Зона воздушного транспорта |
| **ТА** | Зона автомобильного транспорта |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **Схс** | Зона ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **СК** | Зона кладбищ |
| **СО** | Зона размещения отходов |
|  | **ЗОНЫ АКВАТОРИЙ** |
| **А** | Зона акваторий |
|  | **ЗОНЫ ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА** |
| **ПрЛ** | Зона природного ландшафта |
|  | **ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **ТОП** | Территории общего пользования |

Причем, как вы обратили внимание, в соответствии с генеральным планом исключается жилая застройка в поселках Ромашовка и Геологический, в водоохранной зоне реки Ирелях и ручья лога Безымянного, а также индивидуальная жилая застройка в районе аэропорта. Отмечены территории перспективной индивидуальной жилой застройки по ш. 50 лет Октября и микрорайоне Заречный.

Производственные зоны разделены по классам опасности. Соответственно, размещение в каждой из них объектов предусмотрено в соответствии с санитарными нормами и правилами «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», определяющими отнесение того или иного объекта, в зависимости от его назначения и мощности к определенному классу опасности.

На карте градостроительного зонирования также в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Здесь представлены санитарно-защитные зоны и границы санитарных разрывов, охранные зоны, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, шумовая зона подлета самолетов Мирнинского аэропорта.

В Градостроительном регламенте, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в той либо иной территориальной зоне, указаны виды разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, предельно минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков в соответствии с действующим законодательством.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом фактического использования земельных участков, с учетом возможности сочетания пределов одной территориальной зоны, различных видов существующего планирования и использования земельных участков, функциональных зон и характеристик планирования развития видов территориальных зон, а также требований охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов. Действие Градостроительного регламента для каждой территориальной зоны распространяется в равной степени на все земельные участки, которые находятся в этой территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Действие таких градостроительных регламентов у нас не распространяется на четыре вида объектов и земельных участков, которые прописаны в Градостроительном кодексе РФ: это участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия, в границах территорий общего пользования, которые являются дорогами, инженерными сетями, тротуарами и т.д., а также в границах земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов, и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Помимо этого Градостроительные регламенты в соответствии с Градостроительным кодексом не устанавливаются для земель лесного фонда, земель покрытых водами, земель запаса, особо охраняемых природных территорий и т.д. Здесь идет речь, в основном, о земельных участках, которые находятся за чертой населенного пункта, но в границах территории муниципального образования «Город Мирный».

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные минимальные или максимальные размеры, предельные параметры, которых не соответствуют установленному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения в соответствие с Градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды или объектов культурного наследия. Здесь понятно, о чем идет речь. То есть, если у нас в Правилах для территориальной зоны установлены предельные размеры земельных участков, либо разрешенный вид земельного участка - жилые дома средней этажности, а в собственности гражданина находится индивидуальный жилой дом, то гражданин имеет право использовать без установления какого-то срока свою недвижимость, но в том случае, если он решит произвести реконструкцию, либо изменение разрешенного вида, оно должно соответствовать тому разрешенному виду и тем предельным параметрам, которые установлены регламентом для этой территориальной зоны.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства делится на три вида, это: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования и вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенного использования и осуществляемых совместно с ним.

Применительно в каждой территориальной зоне устанавливаются все типы видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов правообладателями таких земельных участков и объектов могут выбираться самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований.

Мы с вами, как пример, рассмотрим **зону застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЭ),** которая выделена для формирования кварталов с высокой плотностью застройки и предназначена для размещения жилых домов с количеством этажей девять и более, а также объектов связанных с проживанием граждан, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Здесь наглядно видно, что для этой территориальной зоны в статье 26 Правил установлены:

1. **Основные виды разрешённого использования:**

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

Обслуживание жилой застройки;

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

Дошкольное, начальное и среднее общее образование;

Среднее и высшее профессиональное образование;

Коммунальное обслуживание;

Социальное обслуживание;

Магазины;

Общественное питание;

Спорт.

**2) Вспомогательные виды разрешённого использования:**

Обслуживание автотранспорта.

**3) Условно разрешённые виды разрешённого использования:**

Среднеэтажная жилая застройка;

Общественное управление;

Деловое управление;

Банковская и страховая деятельность;

Гостиничное обслуживание;

Бытовое обслуживание;

Культурное развитие;

Обеспечение внутреннего правопорядка;

Религиозное использование;

Объекты торговли (торговые центры);

Рынки;

Историко-культурная деятельность;

Связь.

**4) Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

*1. Предельные размеры земельных участков.*

Минимальная ширина земельного участка - 16 м;

Минимальная площадь земельного участка - 500 кв. м;

Максимальная площадь земельного участка – 25 000 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - 3 м.

Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной секционной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками – 0 м;

*2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.*

Минимальное количество этажей - 9;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.

Обслуживание жилой застройки, бытовое обслуживание, магазины – общая площадь объекта капитального строительства не более - 500 кв. м;

Социальное обслуживание, общественное питание, объекты общественного управления, гостиничное обслуживание, банковская и страховая деятельность - общая площадь объекта капитального строительства не более - 1000 кв. м;

Объекты спорта - не требующие установления СЗЗ.

*3. Иные показатели.*

Предприятия обслуживания, основных видов разрешенного вида использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и вход для посетителей располагаются со стороны улицы.

 Мусороудаление должно производиться путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок должно быть не менее 20 м.

Подготовленный проект в целом соответствует требованиям Федерального и Регионального законодательства, нормативно-правовым актам муниципального образования «Город Мирный». Он соответствует Генеральному плану города Мирного, утвержденному решением городского Совета от 24 сентября 2014 года, схеме территориального планирования муниципального образования «Мирнинский район» и РС(Я). Также он соответствует требованиям технического регламента, в том числе в части режима ограничений использования недвижимости, его распространения в пределах, обозначеных границами зон с особыми условиями и использования территорий санитарно-защитных зон, водоохранных зон и иных зон.

По поводу таких зон с особыми условиями использования территорий хочу сказать, что в прежних Правилах у нас была отдельная карта, а в новых – совмещенная. Причем показаны условными обозначениями только границы этих территориальных зон. В связи с чем это было сделано? В настоящее время не для всех основных существующих объектов производства различного класса опасности установлена в соответствии с действующим законодательством санитарно-защитная зона. Работа эта сейчас идет, и мы в дальнейшем сможем подготовить отдельную карту на основании утвержденных санитарно-защитных зон, соответствующих фактическим воздействиям на окружающую среду, и она у нас будет еще одной картой - приложением к Правилам землепользования и застройки города Мирного.

Необходимо отметить, что в рассматриваемом проекте границы территориальных зон не пересекают границы существующих земельных участков, что и требуется. Границы существующих земельных участков зафиксированы. Границы населенного пункта города Мирного на графических материалах так же указаны в соответствии с утвержденными границами. Состав конфигурации границ и характеристик территориальных зон, как я уже говорила ранее, соответствует определенным методическим рекомендациям Минрегиона.

При этом, имеются замечания и предложения по проекту, которые мы в своем заключении отразили. В частности отмечена необходимость внесения дополнительно поясняющей информации по зонам ограничения застройки А, Б и В, относящимся к ограничениям жилой застройки в окрестностях аэропорта гражданской авиации, исходящим из условий шума, которые указаны на карте градостроительного зонирования без соответствующей расшифровки и без каких-либо пояснений в текстовой части. Данная зона указывает на возможность либо невозможность (запрет) размещения жилой или иной застройки в соответствии со СНиП и соответствующими ГОСТами, регламентирующими допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. Поэтому мы считаем, что нужно будет внести соответствующие дополнения.

Так же предложено уточнить минимальную площадь для зон ведения дачного хозяйства, садоводства и огородничества минимальную площадь 300 кв. метров - вместо 600 кв. метров, которая была установлена. Это мы предлагаем сделать с учетом анализа существующего землепользования на территории города. А также для зон застройки многоэтажными жилыми домами и средне этажными жилыми домами минимальную поставить не 500 кв. метров, а 300 кв. метров. Третье предложение – северный участок в п.Газовик, не входящий в санитарно- защитную зону Фабрики № 3, отнести к территории индивидуальной жилой застройки. Поскольку районной администрацией было одобрено предоставление здесь земельных участков многодетным семьям. В настоящее время в отношении территории Фабрике №3 также идет уточнение ее санитарно-защитной зоны, и как только это будет сделано, мы сможем предоставлять здесь земельные участки. Поселок Газовик городская Администрация в ближайшие годы предполагает развивать в плане инженерно-технического обеспечения.

Так же предлагается нами внести в карту градостроительного зонирования (в соответствии с решениями генерального плана города Мирного) поправки, указав в южной части территорию, предназначенную для перспективного размещения II очереди городского кладбища, а также указав зону природного ландшафта для земельного участка, на котором ранее располагалось хвостохранилище Фабрики № 2.

Вот коротко все. Мы, конечно, благодарны Вам, за участие в этих публичных слушаниях. Я знаю, что подготовили свои предложения, которые мы заслушаем и учтем, чтобы у нас правила землепользования и застройки были рабочим документом. Спасибо за внимание!

**Ведущий:** Есть вопросы к докладчику?

**Кильмухаметов Р.Т.:** Светлана Анатольевна, в прошлый раз в ноябре прозвучала просьба в отношении участка по ул. Фрунзе, 2/1, где находится строящаяся мечеть, отнести его к общественной зоне, это учтено?

**Докладчик:** Да,этот участок входит в территориальную зону ОД (зона делового, общественного, коммерческого назначения), где среди основных видов разрешенного использования, помимо общественного правления, делового, гостиничного, бытового обслуживания, социального обслуживания и т.д., есть объекты религиозного использования.

**Кильмухаметов Р.Т.:** Как это говорится, не печально, но у нас территория кладбища практически уже исчерпывается, уже дошли до забора. Учтена ли у нас зона расширения кладбища?

  **Докладчик:** Как вы знаете, Генеральным планом города Мирного у нас предложено развитие кладбища в сторону хвостохранилища. Причем, не просто расширения его с увеличением территории, а размещения его отдельным блоком, поскольку санитарно-защитная зона таких объектов зависит от их площади. На сегодняшний день санитарно-защитная зона нашего действующего кладбища доходит до реки Ирелях.Практически почти весь поселок Верхний находится «в замершей стадии», когда люди, как я уже говорила, могут использовать недвижимость без ограничения в сроках использования, но что-то строить новое в разрез с санитарными нормами и правилами не допускается. По увеличению площади существующего кладбища речи быть не может быть, так как это повлечет за собой значительное увеличение его санитарно-защитной зоны, и не позволит пройти экспертизу проекта. Поэтому, проектировщиками было предложено сделать это второй очередью, как я уже сказала, вторым блоком, что и предлагается учесть в Правилах землепользования и застройки.

Следующая стадия – это разработка проекта планировки с проектом межевания всей территории Верхнего поселка. На сегодняшний день Главой поставлена задача определить возможную стоимость такого проекта с учетом новой площадки для городского кладбища. Затем будет объявляться аукцион на разработку проекта с выполнением необходимых изысканий, которые позволят уточнить месторасположение второй очереди кладбища.

 **Ведущий:** Есть еще вопросы к докладчику?

 **Белякова В.В.:** По ул. Портовая, 9 мои родители когда-то купили дом без документов, хотелось бы узнать, к какой зоне относится данный земельный участок? Что можно размещать на этом земельном участке? Можно ли построить на нем два гаража и мастерскую?

 **Докладчик:** Этот земельный участок находится в санитарно - защитной зоне карьера «Мир» и плюс – в зоне возможной сдвижки бортов карьера «Мир». Скорее всего, земельном участке, находящемся в собственности АК «АЛРОСА». Строительство на данном земельном участке ограничено действующим законодательством о недрах. Необходимо уточнить конкретное месторасположение данного земельного участка, для чего Вам необходимо подойти в городскую Администрацию.

**Глава.:** Организационный отдел назначит время и дату встречи с Вами, и мы сможем более подробно изучить Ваш конкретный вопрос.

 **Зырянова Л.М.:** У нас три предложения по пояснительной записке:

1. В п.3 ст.6 предлагается добавить (уточнить) полномочия городской Администрации на владение, пользование и распоряжение земельными участками на территории МО «Город Мирный» в соответствии с действующим законодательством, так как с 1 марта добавились еще полномочия по неразграниченным земельным участкам.

2. п.5 ст.10, касающийся вопросов объединения и размещения земельных участков. Мы говорили: самое главное условие, что площадь земельных участков должна находиться в пределах установленной для определенной территориальной зоны Правилами землепользования и застройки, с требованием о наличии подъездов, подходов к каждому из вновь образованных земельных участков. Не всегда это можно выдержать, данный пункт был сформирован аналогично пункта 4 ст.41 Градостроительного кодекса РФ, который утратил силу с 01.03.2015 года согласно Федеральному закону от 23.06.2014 № 171–ФЗ. Поэтому предлагается исключить его из Правил землепользования и застройки.

3. Также предлагается рассмотреть возможность включить в пояснительную записку пункт об использовании иных нормативно правовых актов, утвержденных городским Советом в части регулирования землепользования и застройки территории города Мирного. Предлагается разработать и утвердить городским Советом нормативно-правовой акт по строительству и установке объектов, на которые не требуется выдача разрешения на строительство.

**Докладчик:** Спасибо большое!Действительно у нас сейчас, если в Градостроительном кодексе был небольшой перечень объектов, выдача разрешений на строительство которых не требуется, то закон о градостроительной политике в Республике Саха (Якутия) значительно расширил этот список. Там добавлены, в том числе, объекты инженерной инфраструктуры, в том числе линейные (по перечню). Часто возникают всевозможные вопросы по их оформлению, поэтому предложение принимается, и мы постараемся изучить опыт других муниципальных образований, такое отдельное положение подготовить и утвердить.

**Ведущий:** Есть еще вопросы к докладчику?

**Никитина Г.А.:** В п. 4 ст. 29 – 0 метров, что это значит?

**Докладчик:** Это означает блокированную застройку, общая стена между двумя домами. Расстояния между ними нет.

**Никитина Г.А.:** Расстояние 1 метр от границ до дома?

**Докладчик:** Эта норма устанавливается в зависимости от противопожарных разрывов.

**Никитина Г.А.:** По улице Гагарина построены дома, расстояние между которыми примерно 1 метр. Получается жители смотрят друг другу в окно. Почему не соблюдается законодательство.

**Докладчик:** Данное строительство ведется самовольно, чаще всего, минуя органы местного самоуправления, такие дома оформляются через суд, не привлекая нас. Однако, если разрешение на строительство в установленном порядке получают, то в градостроительных планах земельных участков учитываются все нормативы и расстояния между строениями и от границ участка. В них на чертежах указываются места допустимого размещения объектов.

**Ведущий:** Есть еще вопросы к докладчику?

**Братына В.А.:** Добрый вечер! Изучая проект новых Правил землепользования и застройки города Мирного, я рассматривала также такие Правила других городов. Хочу сказать, что у нас очень скудный перечень разрешенных видов использования земельных участков.

Для строительства и реконструкции объектов капитального строительства определена площадь земельного участка 500 кв. метров. В ст. 28, 29 Правил определена площадь земельного участка 200 кв. метров.

Вопрос: не приведет ли это к обветшанию (без права реконструкции на существующие объекты с меньшей площадью земельных участков до 500 кв. метров, заявленных в Правилах)? Мое предложение: для строительства и реконструкции объектов все-таки минимальную площадь земельных участков определить - 200 кв. метров.

**Докладчик:** Во-первых, почему здесь устанавливается такая минимальная площадь? Потому что, как вы обратили внимание, для каждой территориальной зоны еще установлен максимальный процент застройки. Почему? Помимо самого объекта, который располагается на земельном участке, должна быть (для тех же магазинов), технологическая площадка для разгрузки товаров, а также территории, предназначенные для размещения предусмотренного нормативами количества парковочных мест для посетителей на приобъектных автостоянках, и места для установки пандусов, обеспечивающих доступность объекта для маломобильных групп населения. Если земельный участок будет меньше, то на нем невозможно будет разместить объект с учетом требований к его благоустройству.

**Братына В.А.:** Вот у меня предложение в связи с этим, учитывать эти нормы для вновь строящихся объектов, а для уже существующих по факту, минимальную площадь оставить 200 кв. метров.

**Докладчик:** Действующее законодательство (в том числе и наши Правила) предусматривает, что правообладатель такого земельного участка может обратиться для получения разрешения на отклонения от установленных параметров, и в каждом конкретном случае он может их получить по результатам публичных слушаний.

**Братына В.А.:** В п.2 ст. 26 стр. 29 описаны предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов для основных и вспомогательных видов использования, общая площадь которых должна быть не более 500 кв. метров. Мое предложение установить общую площадь не более 1000 кв. метров в этой статье.

**Докладчик:** Хорошо, мы рассмотрим на комиссии этот вопрос.

**Братына В.А.:** В **з**оне делового и коммерческого общественного назначения для строительства и реконструкции объектов капитального строительства минимальная площадь земельного участка равна 800 кв. метров. Я предлагаю уменьшить площадь земельных участков до 200 кв. метров, с максимальной площадью застройки 60%. Именно для малого частного бизнеса. Дальше в основных видах отсутствует такой вид деятельности, как аптеки. Мое предложение: внести новый подпункт в основной вид разрешенного использования: аптечное обслуживание. Также по ст. 1 (в основных понятиях) у меня предложение: линейные объекты дополнить линиями электропередач, электрическими подстанциями, тепловыми сетями и сооружениями, объектами теплоснабжения и водоотведения, газораспределительными сетями, газораспределительными пунктами и котельными. И еще одно предложение, это сформировать многофункциональную зону для развития частного бизнеса, включающего в себя производство, складирования и реализацию продукции, тепличного хозяйства.

**Ведущий:** Есть еще вопросы к докладчику?

**Ковалева Е.В.:** В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда. На карте градостроительного зонирования имеются лесные участки, на которые установлены территориальные зоны, К примеру, используемый на праве аренды по карьер «Прикарьерное», сданный в лесной фонд участок карьера трубки Дачная и другие. Предлагаем до утверждения ПЗЗ уточнить по другим участкам и внести изменения.

На карте показана производственная зона для земельного участка хвостохранилища фабрики № 2, который был рекультивирован и сдан. Вместе с тем земельный участок, арендумемы в настоящее время под хвостохранилище фабрики № 3 (1 и 2 очередь) не определен как производственная зона. Просим внести изменения.

По Загородному дому: ст. 33 ПЗЗ определена зона учреждений и объектов рекреации, на карте градостроительного зонирования имеются участки, отнесенные к данной зоне, но данная территориальная зона не указана в условных обозначениях. Предлагаем добавить.

Ведущий: Есть еще вопросы к докладчику?

**Дударь М.Н.:** Бывшее здание кафе «Северянка», расположенное на земельном участке (кадастровый номер 14:37:000323:108), изменило свое назначение на многофункциональное здание агентства МАП АК «АЛРОСА». Согласно проекту Правил оно находится в территориальной зоне ЖЭ (зона застройки многоэтажными жилыми домами) и по основному виду разрешенного использования не соответствует Правилам. Предлагается внести поправки в указание соответствующей территориальной зоны для данной территории.

**Докладчик:** Как я уже говорила, как правило, для отдельных земельных участков территориальные зоны не устанавливаются. Необходимо посмотреть по данному случаю отдельно.

**Ведущий:** Есть еще вопросы к докладчику?

**Белов В.А.:** У меня предложение по поводу порядка проведения публичных слушаний. Предлагаю сократить объем по тексту, т.к. у нас есть отдельное положение - «Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО «Город Мирный», утвержденный решением ГС от 06.11.2008 № 10-8.

**Докладчик:** Предложение будет рассмотрено.

**Ведущий:** Есть еще вопросы к докладчику?

**Бадагуева Л.В.:** В каких границах действуют Правила землепользования и застройки? Необходимо конкретизировать в текстовой части ПЗЗ или в решении – на какую территорию (или в каких границах) устанавливаются данные Правила, чем утверждены эти границы, на какие категории земель.

В решении или в текстовой части ПЗЗ необходимо дать ссылку на картографические материалы как приложение к ПЗЗ.

Указать уполномоченный орган и порядок по установлению вида разрешенного использования земельных участков в соответствии с Классификатором, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Дополнить статьей о порядке и условиях размещения объектов без предоставления земельных участков (в соответствии с Постановлением Правительства РС(Я) от 24.12.2015 № 522.

В п. 7 и п. 9 статьи 23 (использование земельных участков, если их вид разрешенного использования не соответствует градостроительному регламенту) – отразить порядок наложения запрета, перечень документов, уполномоченный орган и сроки.

В п/п 1 п.4 статьи 26 после слов «минимальная ширина земельного» добавить слово «участка».

В главе 9 «градостроительные регламенты» по всем статьям установить конкретные минимальные – максимальные размеры земельных участков, площади, отступы, с учетом фактической плотности застройки города Мирного.

Например: минимальный отступ от границ земельного участка (красной линии) 0- 3 метра.???

**Ведущий:** Есть еще вопросы к докладчику?

**Карпенко Е.А.:** У меня вопрос по Иреляхской россыпи По проекту горных работ в настоящее время дополнительных площадей не требуется. Если в него понадобится внести изменения, в нашей ситуации для разработки месторождения сможем ли мы получить в аренду дополнительные земельные участки.

**Докладчик:** это возможно в соответствии с действующим законодательством с учетом горного отвода.

**Ведущий:** Есть еще вопросы к докладчику?

Вопросов нет.

Слово предоставляется **Главе города Мирного Басырову Александру Валинуровичу**.

Добрый вечер, уважаемые коллеги, участники публичных слушаний! Конечно же, очень радует, что наш город развивается. Большое спасибо всем участникам слушаний! Всего доброго!

**Ведущий:**

На этом публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Мирного разрешите объявить закрытыми.

Выражаю всем присутствующим признательность за участие в обсуждении рассматриваемого проекта.

Спасибо за внимание к данному документу градостроительного зонирования, представленные замечания и дополнения, которые Комиссией будут направлены разработчику для внесения необходимых поправок.

**Глава города А.В. Басыров**

|  |  |
| --- | --- |
| **Секретари комиссии** |  **Н.Н. Дядина** **Н.В. Бабушкина** |

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**УЧАСТНИКОВ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **ФИО** | **Организация** |
| 1 | Басыров А.В. | Глава города  |
| 2 | Братына В.А. | Городской Совет, индивидуальный предприниматель  |
| 3 | Уткин И.С. | Городской Совет |
| 4 | Белов А. | Городской Совет |
| 5 | Медова Ю.Б. | Городской Совет |
| 6 | Братына В.А. | Городской Совет, индивидуальный предприниматель |
| 7 | Кильмухаметов Р.Т.  | Городской Совет |
| 8 | Ткаченко  | Городской Совет |
| 9 | Сафонова С.А. | Городская Администрация  |
| 10 | Дядина Н.Н. | Городская Администрация |
| 11 | Устинская Н.Г. | Городская Администрация |
| 12 | Семенов В.А. | Городская Администрации |
| 13 | Климентьева М.В. | Городская Администрация |
| 14 | Семенов С.Г. | Городская Администрация |
| 15 | Радзевичуте Е.В. | Городская Администрация |
| 16 | Тарасова А.А. | Городская Администрация |
| 17 | Сергеева В.П. | Городская Администрация |
| 18 | Уткин И.С. | Городская Администрация |
| 19 | Антонова Л.О. | Городская Администрация |
| 20 | Метляева Ю.В. | Городская Администрация |
| 21 | Федосеева О.А. | Городская Администрация |
| 22 | Григорьева Е.Н. | Городская Администрация |
| 23 | Бабушкина Н.В. | Городская Администрация |
| 24 | Ефимов В.А. | Городская Администрация |
| 25 | Пальчиков В.М. | Городская Администрация |
| 26 | Пальчикова А.А. | Городская Администрация |
| 27 | Ульчугачев С.А. | Городская Администрация |
| 28 | Меньшенина И.Г. | Городская Администрация |
| 29 | Кузниченко А.Н. | Городская Администрация |
| 30 | Куркова Елена Андреевна | Городская Администрация |
| 31 | Князева Н.П. | Юридический дом |
| 32 | Ковалева Е.В. | АК «АЛРОСА» (ПАО) |
| 33 | Сергеева В.П. | Ин-т «Якутнипроалмаз» |
| 34 | Фаткулина Н.Г.. | УКС АК «АЛРОСА» (ПАО) |
| 35 | Коровенков А.А. | АК «АЛРОСА» (ПАО) |
| 36 | Габрашитова А.В. | МГОК АК «АЛРОСА» (ПАО) |
| 37 | Бадагуева Л.В. | СТ «Алмазавтоматика» АК «АЛРОСА» (ПАО) |
| 38 | Дударь М.Н. | МАП АК «АЛРОСА» (ПАО) |
| 39 | Дамлекамов А.А. | ФСБ |
| 40 | Аскеров И.Г. | предприниматель |
| 41 | Мартынова Г.А. | Ин-т «Якутнипроалмаз» |
| 42 | Михайлова А.А. | Городская Администрация |
| 43 | Белякова В.В. | Житель города |
| 44 | Спиридонова А.В. | ГСК «Клен» |
| 45 | Папиян Е.Г. | Предприниматель (магазин «Грузовик») |
| 46 | Иванова Е. | Предприниматель (магазин «Японец») |
| 47 | Олейник М.Н. | СНТ «Подорожник» |
| 48 | Дудкина Г.А. | Жительница города |
| 49 | Никитина Г.А. | Жительница города  |
| 50 | Корпенко Е.А.  | МГОК АК «АЛРОСА» (ПАО) |
| 51 | Зырянова Л.М. | МГОК АК «АЛРОСА» (ПАО) |

**ПЕРЕЧЕНЬ**

**поступивших в письменном виде замечаний и предложений**

**по вопросу публичных слушаний**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Участник публичных слушаний** | **Замечание и (или) предложение** |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | Начальник отдела генплана и транспорта ин-та «Якутнипроалмаз» Маркова В.Н. | Согласно приложению Г к СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала). Необходимо внести поправки в понятие «коэффициент (процент) застройки в статье 1.  |
| 2 | Индивидуальный предприниматель Братына В.А. | Предлагается добавить в статью 38 (Зона производственных объектов V класса опасности (ПV) новые подпункты в основные виды разрешенного использования:- размещение складских объектов;- размещение объектов оптовой торговли;- размещение объектов розничной торговли;- размещение коммерческих объектов (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других);Во вспомогательный вид разрешенного использования предлагается добавить подпункты:«- линии электропередач, электрические подстанции, тепловые сети и сооружения, объекты водоснабжения и водоотведения, газораспределительные сети, газорегуляторные пункты, котельные» или:«- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам». |
| 3 | Индивидуальный предприниматель Братына В.А. | Предлагается добавить в статью 39 (зона коммунально-складских объектов (ПК)) новый подпункт: «Теплицы» в основные разрешенные виды использования.Во вспомогательный вид разрешенного использования добавить подпункты: «- линии электропередач, электрические подстанции, тепловые сети и сооружения, объекты водоснабжения и водоотведения, газораспределительные сети, газорегуляторные пункты, котельные» или:«- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного вида использования недвижимого имущества, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам». |
| 4 | Индивидуальный предприниматель Братына В.А. | При обсуждении на публичных слушаниях проекта генерального плана города мирного мною были внесены предложения о формировании территориальной зоны для развития СМП с наименованием «многофункциональная» (включающая в себя производство, складирование, реализацию продукции, в том числе собственного производства, развитие тепличного хозяйства и т.д.). При рассмотрении проекта правил землепользования и застройки города Мирного в новой редакции зона «многофункциональная» отсутствует, а вместо нее стоит «зона делового, общественного и коммерческого назначения», при которой невозможно осуществлять производство, что изначально предполагает запрет на ведение нашего основного вида деятельности. Предлагаю для земельных участков с кадастровыми номерами 14:37:000227:35 и 14:37:000227:3 установить территориальную зону производственных объектов V класса опасности (ПV). |
| 5 | Индивидуальный предприниматель Братына В.А. | Предлагаю внести изменение:Земельный участок (кадастровый номер 14:37:000111:135) перевести в зону коммунально-складских объектов (ПК) с включением дополнительно нового основного разрешенного использования – теплицы. Данное предложение исходит из нижеследующего:Мы имеем 112 наименований Видов разрешенного использования земельных участков, но ни один из них не включен в такой важный на сегодняшний день (в условиях импртозамещения, с акцентом на развитие местных собственных производств и развития СМП) как «тепличное хозяйство».В описании видов разрешенного использования земельных участков (Решение городского Совета от 27.11.2015 № III-32-6) есть вид разрешенного использования «Овощеводство» и звучит он так: «Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц». В советское время при крупных и малых предприятиях, а также самостоятельно, существовали тепличные комплексы (в городской черте). В нашей территориальной зоне (из-за климатических условий) невозможно выносить данные «Тепличные комплексы» на сельскохозяйственные угодья ввиду того, что подведение воды, газа, электричества проблематично и затратно. Понимая всю важность развития такого вида деятельности в нашем регионе (районе), несколько лет назад мы приобрели земельный участок для строительства тепличного комплекса в городской черте с учетом дальнейшего строительства складских и торговых объектов капитального строительства. Прошу принять данное предложение и дополнить зону коммунально-складских объектов (ПК) новым основным видом разрешенного использования – теплицы (тепличное хозяйство).  |
| 6 | Савицкий С.В. | Для земельного участка с кадастровым номером 14:37:000346:7 по адресным ориентирам: 678170, РС(Якутия), г. Мирный, ул.Индустриальная, 37 необходимо территориальную зону ПрЛ (природного ландшафта) заменить на территориальную зону П III-IV (зона производственных объектов III-IV класса опасности), для размещения объектов придорожного сервиса. |
| 7 | ООО «Автоплюс» директор Сафин Р.Р. | Для земельного участка с кадастровым номером 14:37:000343:55 по адресным ориентирам: 678170, РС(Якутия), г. Мирный, ул. Индустриальная, 52 необходимо территориальную зону ЖИ (застройки индивидуальными жилыми домами) заменить на зону ОД (зона делового, общественного и коммерческого назначения), т.к. на нем построен автомагазин «Грузовик». |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**