

ПРОТОКОЛ

проведения публичных слушаний по обсуждению проекта
Правил землепользования и застройки Советского городского округа

Место проведения
г. Советск, администрация Советского
городского округа, большой актовый зал
(каб. 327), время проведения 19 августа
2010 года, 10-00 ч.

Председательствующий: Самаргин А.Г. – начальник отдела архитектуры и градостроительства, главный архитектор городского округа

Присутствующие:

- Яблонская Е.В. – заместитель председателя окружного Совета депутатов
Блохин Д.В. – начальник управления недвижимости
Пашкова И.А. – начальник отдела земельных отношений
Видюк С.Н. – начальник управления ЖКХ, ТЭК, дорожного хозяйства
Живаев А.П. – начальник отдела ГО и ЧС Советского городского округа
Полосин С.Г. – председатель постоянной комиссии по финансам, бюджету, экономической политике, муниципальной собственности и экологии окружного Совета депутатов

Депутаты окружного Совета Советского городского округа, ответственные работники администрации, представители организаций и предприятий, средств массовой информации, жители города.

Публичные слушания открыл начальник отдела архитектуры и градостроительства – главный архитектор городского округа Самаргин А.Г. Он сказал, что публичные слушания по обсуждению проекта правил землепользования и застройки Советского городского округа проводятся согласно постановлению администрации городского округа от 12 июля 2010 г. № 792, руководствуясь Федеральным законом от 6 октября 2005 г. 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом МО «Советский городской округ», Положением о публичных слушаниях в Советском городском округе, Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и другими законодательными актами.

Далее Самаргин А.Г., в отсутствие представителя разработчика правил землепользования и застройки ЗАО «Рамболь», доложил присутствующим следующее. Правила землепользования и застройки (далее ПЗЗ) являются документом градостроительного зонирования, то есть регулируют градостроительную деятельность демократического типа, рассчитанную на участие правообладателей недвижимости в принятии градостроительных решений, непосредственно затрагивающих их интересы. Градостроительное зонирование является частью градострои-

тельной деятельности. ПЗЗ разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территории Советского городского округа, включая сохранение и охрану культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечение прав и законных интересов всех участников градостроительной деятельности, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также в целях создания условий для привлечения инвестиций в развитие городского округа. ПЗЗ используются как юридическое основание для подготовки земельных участков для предоставления их физическим и юридическим лицам законодательно установленным способом, для согласования строительных намерений, а также при разработке проектов планировки и проектов межевания территорий.

ПЗЗ состоят из текстового и графического материала. Текстовый материал представлен тремя частями, устанавливающими:

- порядок применения данного документа и порядок внесения в него изменений;
- градостроительные регламенты;
- территориальные зоны Советского городского округа.

Часть I. «Порядок регулирования землепользования и застройки территории Советского городского округа на основе градостроительного зонирования» включает в себя положения:

1. о регулировании 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.
- 7.

Часть II. «Градостроительные регламенты» содержит:

1. указания видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. указания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. указания ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством РФ.

Часть III. «Карта градостроительного зонирования Советского городского округа» устанавливает границы территориальных зон, границы зон с особыми ус-

ловиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

На территории Советского городского округа устанавливаются следующие территориальные зоны:

- жилые;
- общественно-деловая;
- общественно-исторические;
- производственно-коммунальные;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- сельскохозяйственного использования;
- рекреационного назначения;
- специального назначения;
- зеленых насаждений специального назначения.

Карта в составе ПЗЗ имеет такой же статус, что и текст.

Правила землепользования и застройки подлежат утверждению решением окружного Совета депутатов. ПЗЗ обязательны для соблюдения органами государственной власти, местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Пашкова И.А. – начальник отдела земельных отношений – сообщила, что в ПЗЗ много лишней информации, переписанной из Градостроительного и Земельного кодекса Российской Федерации. В частности, касающейся выдачи разрешений на строительство, предоставления и изъятия земельных участков, документации по планировке территории и т.д. Согласно ст. 30 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки включают в себя: порядок их применения и внесения изменений в указанные правил; карту градостроительного зонирования; градостроительные регламенты. В п. 2 ст. 22 ПЗЗ сделана ссылка на план реализации Генерального плана городского округа, который в настоящее время не утвержден. В соответствии со ст. 26 ГрК РФ план реализации Генерального плана содержит:

- решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;
- сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;
- финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

Согласно ст. 26 ПЗЗ без документации по планировке территории мы не сможем предоставлять земельные участки для строительства и принимать решение

о проведении аукционов. Поскольку подготовка документации по планировке территории длительная процедура, предлагаю исключить из ПЗЗ все пункты, касающиеся документации по планировке территории.

Лоскина Е.М. – юрист агентства недвижимости «Эврика» – подняла вопрос о возможности и процедуре изменения вида разрешенного использования земельных участков на территории садоводческих обществ. В настоящее время вопрос актуальный, т.к. многие граждане не имеют другого жилья, кроме домов в садоводческих товариществах.

Самаргин А.Г. пояснил, что в настоящее время эти вопросы решаются в судебном порядке. Причем, дом должен соответствовать требованиям, предъявляемым к индивидуальным жилым домам – быть пригодным для постоянного проживания.

Начальник отдела архитектуры и градостроительства –
главный архитектор



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

А.Г. Самаргин