

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по проекту решения Мичуринского городского Совета депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск Тамбовской области»

13.09.2017

г.Мичуринск

Место проведения: г.Мичуринск, ул.Полтавская, 101, управление архитектуры и строительства администрации города

Начало: 14.00 13.09.2017

Председатель: Гусев А.Н. – заместитель главы администрации города

Секретарь: Бубнова Т.Н. – заместитель начальника управления архитектуры и строительства администрации города

Участники:

Платицын В.И. – начальник управления архитектуры и строительства администрации города

Брагина С.В. - ведущий специалист управления архитектуры и строительства администрации города

Воробьева Н.Н. - ведущий специалист управления народного образования администрации города

Мартынцова Е.Е. заместитель начальника управления муниципальными активами и доходами администрации города

Толкачева Л.В. - заместитель начальника управления архитектуры и строительства администрации города

Иосиди А.С. – заместитель начальника управления городского хозяйства администрации города.

Председатель: Добрый день, уважаемые участники публичных слушаний. В соответствии с требованиями Федерального Закона №131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом РФ, Уставом города Мичуринска Тамбовской области определено проводить публичные слушания по проекту решения Мичуринского городского Совета депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск Тамбовской области»

В связи с этим постановлением администрации города Мичуринска от 17.07.2017 № 1580 назначены публичные слушания по данному вопросу.

На публичные слушания приглашались: заместители главы администрации города, депутаты Мичуринского городского Совета, руководители администрации города Мичуринска, члены комиссии по землепользованию и застройке города Мичуринска, жители города Мичуринска.

В публичных слушаниях участвует 8 человек.

В ходе обсуждения проекта решения каждый житель города имел возможность ознакомиться на официальном сайте администрации города с планируемыми изменениями и обсудить эту тему.

Целью наших публичных слушаний является формирование общественного мнения и принятия рекомендаций и замечаний по проекту решения.

Докладчик Платицын В.И.: Уважаемые участники публичных слушаний. Правила землепользования и застройки городского округа — город Мичуринск были утверждены решением Мичуринского городского Совета депутатов от 28.12.2012 № 235.

Сегодня на публичных слушаниях рассматриваются следующие вопросы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск:

Изменения вносятся в соответствии с протестом прокуратуры города Мичуринска на решение Мичуринского городского Совета депутатов от 28.12.2012 № 235 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск Тамбовской области»:

«1.1. В статье 1:

а) абзац 9 изложить в следующей редакции:

«градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;»;

б) в [абзаце 11](#) слово «ремонта;» заменить словами «ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;»;

в) абзац 12 изложить в следующей редакции:

«технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию,

капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;»;

г) абзац 16 изложить в следующей редакции:

«красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;»;

д) абзац 27 изложить в следующей редакции:

«разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;»;

е) абзац 29 изложить в следующей редакции:

«разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничени-

ям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;».

1.2. В статье 23:

а) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Администрация города Мичуринска принимает постановление о подготовке документации по планировке территории, обеспечивает подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 1.1](#) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и утверждает документацию по планировке территории в границах города Мичуринска, за исключением случаев, указанных в [частях 2 - 4.2, 5.2](#) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в [части 5.1](#) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Постановление о подготовке документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается администрацией города Мичуринска по инициативе органов местного самоуправления города Мичуринска либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие администрацией города Мичуринска постановления о подготовке документации по планировке территории не требуется.»;

б) дополнить частью 4.1 следующего содержания:

«4.1. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в администрацию города Мичуринска.»;

в) абзац 3 части 8 изложить в следующей редакции:

«Проекты планировки территории и проекты межевания территории, постановление об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации администрацией города Мичуринска, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении территорий указанных в части 5.1. статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.»;

г) дополнить частью 9.1. следующего содержания:

«9.1. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В иных случаях

отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.»;

1.3. В статье 39:

а) в абзаце 1 части 4: слова «десяти дней» заменить словами «семи рабочих дней»; дополнить словами «, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.»;

б) абзац 3 части 4 изложить в следующей редакции:

«- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.»;

в) часть 7 дополнить пунктом 4.2 следующего содержания:

«4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр.»;

г) в части 10.3 слова «Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словами «Единого государственного реестра недвижимости.»;

д) в части 10.13 слова «Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним» заменить словами «Едином государственном реестре недвижимости.»;

е) пункт 3 части 10.15 изложить в следующей редакции:

«3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации в случае, предусмотренном частью 10.7 настоящей статьи.»;

ж) пункт 2 части 10.16 изложить в следующей редакции:

«2) федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешении на строительство на котором внесено изменение;».

1.4. в статье 40:

а) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.»;

б) дополнить [частями 2.1](#) и [2.2](#) следующего содержания:

«2.1. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, не являющиеся членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, могут выполнять работы по договорам строительного подряда, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором, в случае, если размер обязательств по каждому из таких договоров не превышает трех миллионов рублей.

2.2. Не требуется членство в саморегулируемых организациях в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в случаях предусмотренных частью 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.»;

в) [части 3 - 3.2](#) изложить в следующей редакции:

«3. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, заключившие договор строительного подряда. Лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требова-

ний проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

3.1. Застройщик вправе осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства самостоятельно при условии, что он является членом саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не предусмотрено настоящей статьей, либо с привлечением иных лиц по договору строительного подряда.

3.2. В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства индивидуальные предприниматели или юридические лица, являющиеся членами саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции объектов капитального строительства (если иное не предусмотрено настоящей статьей), могут привлекаться застройщиком или техническим заказчиком на основании договора строительного подряда на осуществление отдельных этапов строительства, реконструкции объекта капитального строительства.»;

г) в [части 4](#) первое предложение изложить в следующей редакции: «При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на основании договора строительного подряда с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором указанные лица должны подготовить земельный участок для строительства и (или) объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, с которыми заключен такой договор, материалы и результаты инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.»;

д) части 6 и 7 изложить в следующей редакции:

«6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительного подряда), проектной документацией, требованиями к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленными на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенным использованием земельного участка, ограничениями, установленными в соответствии с [земельным](#) и иным законодательством Российской Федерации, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта

капитального строительства, представителей застройщика, технического заказчика, лица, ответственного за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика, технического заказчика, лицо, ответственное за эксплуатацию здания, сооружения, или регионального оператора, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.»;

1.5. В статье 41:

а) часть 4 изложить в следующей редакции:

«Администрация города Мичуринска в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, приложенных к заявлению, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.»

б) в части 9 слова «Федеральным законом 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»» заменить словами «Федеральным законом 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»»;

1.6. Статью 42 дополнить частями 3.1-3.3 следующего содержания:

«3.1. В случае, если настоящими правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с [частью 3.1 статьи 31](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территориях города Мичуринска предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Тамбовской области, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе города Мичуринска требование о внесении изменений в настоящие правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава города Мичуринска обеспечивает внесение изменений в настоящие правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в настоящие правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.»

Участники публичных слушаний согласились с протестом прокуратуры города Мичуринска и необходимостью внесения указанных изменений в Правила землепользования и застройки.

На оснований обращений управления муниципальными активами и доходами администрации города и Мичуринской Епархии вносятся изменения в статью 46, 49-2 Правил землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск:

«1.1. В статье 46:

а) из территориальной зоны прочих городских территорий (ПР-2) в границах гаражно-строительного кооператива № 7 в районе ул. 7 ноября в микрорайоне Кочетовке, расположенного в границах кадастрового квартала 68:26:0000017, выделить и образовать территориальную зону производственно-коммунальных объектов V класса вредности (ПК-4). (Приложение № 1);

б) из территориальной зоны парков, набережных, скверов, бульваров (Р-1) на пересечении ул.Украинской и ул.Марата выделить и образовать территориальную зону объектов религиозного назначения (ЦС-4). (Приложение № 2).»

Участники публичных слушаний согласились с необходимостью внесения указанных изменений в карту градостроительного зонирования Правила землепользования и застройки.

«1.8. В статье 49-1:

а) в разделе «Ц-1. Зона исторического центра города» подраздел «условно разрешенные виды разрешенного использования» дополнить строкой: объекты гаражного назначения.»

От участников публичных слушаний поступило предложение данное изменение в Правила землепользования и застройки не вносить, так как объекты гаражного назначения необходимо выносить из территориальной зоны исторического центра.

Председатель: по итогам публичных слушаний будет подготовлен протокол и заключение публичных слушаний, которые будут направлены главе города Мичуринска для принятия решения о направлении данного проекта решения в Мичуринский городской Совет депутатов.

Публичные слушания завершены.

Председателя комиссии
по землепользованию и застройке города

А.Н. Гусев

Секретарь

Т.Н.Бубнова