

**ПРОТОКОЛ**  
публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки  
городского округа – город Мичуринск

18.09.2012 года

г.Мичуринск

**Место проведения:** зал заседаний администрации города Мичуринска

**Начало:** 14 час. 00 мин. 18.09.2012 года

**Председатель:** заместитель главы администрации города, начальник Управления инвестиций администрации города Шнайдер А.И.

**Докладчик:** начальник управления строительства и архитектуры администрации города Бубнова Т.Н.

**Секретарь:** начальник управления муниципальным имуществом администрации города Мартынцова Е.Е.

**Участники:**

1. Макаров В.Н. – глава города Мичуринска;
2. Золотарева Е.А. – депутат, заместитель председателя Мичуринского городского Совета депутатов;
3. Балашов М.Г. – начальник юридического отдела Мичуринского городского Совета депутатов;
4. Галдина О.В. – депутат Мичуринского городского Совета депутатов;
5. Утешев О.А. – первый заместитель главы администрации города;
6. Гридчин С.И. – и.о. заместителя главы администрации города;
7. Сухоруков Н.М. – заместитель главы администрации города;
8. Захаров Н.В. – секретарь городской организации КПРФ;
9. Зазулин О.И. – главный специалист Мичуринского городского Совета депутатов;
10. Сердюков А.Г. – начальник управления гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций, общественной безопасности, мобилизационной подготовки администрации города;
11. Власов А.А. – начальник управления народного образования администрации города;
12. Бутучел В.Д. – директор МАУ «Упразем»;
13. Гуськов А.В. – и.о. главного редактора МКУ «Радио Мичуринск»;
14. Бахтурина В.П. – специалист управления по развитию культуры и спорта администрации города;
15. Ларьков А.Г. – специалист управления по развитию культуры и спорта администрации города;
16. Ситников И.Н. – и.о. главного редактора МУП «Редакция газеты «Мичуринская жизнь»;
17. Козлова Л.М. – начальник организационного отдела администрации города;
18. Томсова Т.Ю. – главный специалист организационного отдела администрации города;
19. Кострикин П.А. – ведущий специалист отдела по межрегиональным

- отношениям и связям с общественностью организационного управления администрации города;
20. Валиева Ю.С. – главный бухгалтер МАУ «Упразем»;
  21. Давыдова Т.А. – начальник Кочетовского территориального управления администрации города;
  22. Суворов Н.Н. – начальник управления городского хозяйства администрации города;
  23. Брагина С.В. – ведущий специалист отдела строительной политики управления строительства и архитектуры администрации города;
  24. Панкова М.В. – специалист юридического отдела администрации города;
  25. Жуков Н.В. – начальник отдела информационного обеспечения управления строительства и архитектуры администрации города;
  26. Егорова М.П. – главный специалист отдела архитектуры и градостроительной политики управления строительства и архитектуры администрации города;
  27. Попова Л.А. – помощник прокурора города Мичуринска;
  28. Никульшина М.Е. – начальник отдела делопроизводства и кадров администрации города;
  29. Шушпанников П.В. – заместитель начальника управления гражданской обороны, чрезвычайных ситуаций, общественной безопасности, мобилизационной подготовки администрации города;

**Шнайдер А.И.:** «Добрый день, уважаемые участники публичных слушаний. Постановлением администрации города Мичуринска от 03.07.2012 № 1410 «О назначении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск» сегодня на публичные слушания выносятся проект Правил землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск. Публичные слушания проводятся в соответствии с требованиями Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом РФ, Уставом города Мичуринска Тамбовской области, Положением о публичных слушаниях в городе Мичуринске. Решением главы города Мичуринска ответственность за подготовку и проведение публичных слушаний возложена на комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Мичуринска. Проект Правил землепользования и застройки был опубликован в газете «Мичуринская жизнь» для широкого обсуждения жителями города.

Целью наших публичных слушаний является формирование общественного мнения и принятие рекомендаций и замечаний по проекту Правил землепользования и застройки городского округа – город Мичуринск.

На слушания приглашались:

- глава города Мичуринска;
- председатель Мичуринского городского Совета депутатов;
- руководители администрации города;
- представители предприятий и учреждений города Мичуринска;

- представители прокуратуры города;
- представители средств массовой информации;
- жители города Мичуринска.

Всего на слушаниях присутствует 32 человека.

Нам необходимо определиться по регламенту нашей работы.

Есть предложение для доклада отвести - 20 минут

- для выступлений – до 7 минут
- для вопросов, ответов, справок – до 3 минут.

**Бубнова Т.Н.:** «Уважаемые участники публичных слушаний! В начале своего доклада хочу остановиться на порядке подготовки проекта Правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования и разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планировки территорий муниципального образования, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, создания условий для привлечения инвестиций.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Теперь непосредственно о проекте Правил землепользования и застройки города Мичуринска.

Разработка Правил землепользования и застройки г.Мичуринска вызвана необходимостью создания современного градостроительного документа, которым администрация города Мичуринска сможет руководствоваться в новых социально-экономических условиях.

Постановлением администрации города Мичуринска от 20.05.2008 № 971 было принято решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Мичуринска. Была создана комиссия по подготовке данного проекта. Комиссией совместно с проектным институтом «Тамбовгражданпроект», выполнившим графическую часть, на основе утвержденного генерального плана города Мичуринска был подготовлен проект Правил землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки городского округа - город Мичуринск являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Тамбовской области, Уставом города Мичуринска, утвержденным Генеральным планом города Мичуринска, иными муниципальными правовыми актами, определяющими основные направления социально-экономического и градостроительного развития города, охраны его культурного наследия,

окружающей среды и рационального использования природных ресурсов. Данный документ является нормативно-правовым актом постоянного действия, устанавливающим порядок осуществления и регулирования градостроительной деятельности на территории города.

Настоящие Правила вводят в городе Мичуринске систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах города Мичуринска на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Правила применяются наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством, в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия и иными муниципальными правовыми актами города Мичуринска по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих государственный и муниципальный земельный контроль и контролирующих градостроительную деятельность на территории города Мичуринска.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. В проекте Правил землепользования и застройки г. Мичуринска эти зоны определены на отдельных картах – на схеме санитарно-защитных зон и на карте действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются: виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном не причинении

несоразмерного вреда друг другу рядом расположенных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам районов города;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются границы зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, иными документами в части границ таких зон.

На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков, объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех граждан и юридических лиц,

В результате градостроительного зонирования территории города выделены следующие территориальные зоны: общественно-деловые, коммерческие зоны, жилые зоны, производственные и коммунальные зоны, зоны специального назначения (зона водозаборных сооружений, зона канализационных очистных сооружений, зона режимных объектов

ограниченного доступа, зона парков, набережных, скверов, бульваров), природно-рекреационные зоны, сельскохозяйственные зоны, зоны транспортной и инженерной инфраструктуры, зоны планировочного развития.

В целом проект Правил землепользования и застройки города Мичуринска является проектом дальнейшего развития города, документом жизненно необходимым для каждого жителя Мичуринска. Спасибо за внимание».

**Шнайдер А.И.:** «Уважаемые участники публичных слушаний, доклад окончен, приступаем к обсуждению. Слово предоставляется Захарову Н.В.»

**Захаров Н.В.:** «Прежде, чем мне высказать свое мнение по данному вопросу, хочу отметить, что мы данный проект обсуждали на пленуме горкома. Коммунисты хотели бы, чтобы наш городской округ – город-наукоград Мичуринск стал городом-садом. Действительно, делается очень много под руководством главы города, депутатского корпуса. Город постоянно обновляется, строится, преобразуется. Мы стараемся поддержать местную власть в этом направлении. Что хотелось бы сказать по проекту Правил землепользования и градостроительства – город Мичуринск строился с начала своего основания как город-крепость на возвышенности. Поэтому своеобразие состоит в том, что многие жители идут по вопросам подтопления территорий, связанных с сильными осадками. Ставится вопрос о реконструкции инженерных систем по водоотведению. В докладе мы этого не услышали. Как дальше жители этих районов города будут жить? Просим от имени жителей города учесть наше предложение в проекте Правил землепользования и застройки города. Кроме того, хотелось бы, чтобы город, превращаясь в город-сад, а город Мичуринск это исторически уникальная территория нашей страны, должен быть чище. Этого, к сожалению, мы пока не видим. Работа ведется, но недостаточно. Значит надо развернуть мощную агитационную, рекламную работу в том, чтобы, начиная с детского сада, школ, наши жители привыкали не бросать мусор на улицах города. Вопрос этих мусорных свалок остается открытым – где этот мусор должен накапливаться, где он должен сжигаться и т.д. – в докладе не прозвучало. Коммунисты обеспокоены тем, где в границах города будут расположены территории для размещения кладбищ. Мы желали бы, чтобы данный проект был уточнен с учетом наших предложений и замечаний».

**Шнайдер А.И.:** «Есть еще желающие дополнить, дать предложения?»

**Галдина О.В.:** У меня такой вопрос – по какому принципу осуществлялось зонирование?

**Бубнова Т.Н.:** «Зоны были установлены в основном по условиям сложившейся застройки и перспективного развития города, которое определено генеральным планом города Мичуринска. Были учтены действующие нормативы, разработана схема санитарно-защитных зон производственных территорий, зона подтопления территорий города. Что касается конкретных мероприятий по обеспечению жизнедеятельности в этих зонах, то они должны быть определены проектами планировки территорий».

**Галдина О.В.:** «Спасибо».

**Золотарева Е.А.:** «Насколько я понимаю, что вот этим документом – проектом Правил землепользования и застройки города Мичуринска – дело не должно закончиться? Это нормативная база для дальнейшей подготовки градостроительных документов?»

**Шнайдер А.И.:** «Вы правильно поставили вопрос. Градостроительным кодексом РФ четко определен порядок подготовки документов территориального планирования и градостроительного зонирования. Первым 28 декабря 2010 года был утвержден генеральный план города Мичуринска, второй этап – принятие Правил землепользования и застройки города Мичуринска и третий этап – разработка проектов планировки территорий. Правила землепользования и застройки двигают нас к следующему этапу. Проект планировки территорий разрабатывается для конкретной территории, где проектом определяются параметры планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, защиты территорий от чрезвычайных ситуаций и иных вопросов планировки территории. Разработка дальнейших градостроительных документов стоит немалых средств, но мы обязательно будем двигаться вперед, будем привлекать на территорию города инвесторов и другие источники финансирования».

**Золотарева Е.А.:** «В связи со сказанным такое маленькое пожелание – по проектам планировки территорий будут наверное проводиться такие же публичные слушания, хотелось бы, чтобы это выносилось на более широкий уровень обсуждения жителей города по микрорайонам. И еще хотелось бы сказать, чтобы все возникшие вопросы на первом обсуждении документа были изучены и до внесения данного проекта на обсуждение Мичуринского городского Совета депутатов были внесены поправки в данный проект».

**Балашов М.Г.:** «Уважаемые участники публичных слушаний! Я просто еще хотел напомнить, что Правила землепользования и застройки не просто карта, графические планы развития города Мичуринска, но это еще и юридический документ, который коснется каждого жителя города Мичуринска, так как он регулирует вопросы получения разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, застройки территорий, земельных участков, которые принадлежат и на праве частной собственности гражданам и также на праве государственной и муниципальной собственности. Отсутствие данного муниципального акта создает проблемы в области землепользования и капитального строительства на территории города, как для граждан, так и для предприятий, учреждений, организаций. Часто отсутствие данного документа является первопричиной отказа вхождения города Мичуринска в различные федеральные целевые программы. Хотелось бы напомнить, что в соответствии с законом «О введении в действие Земельного кодекса РФ» с 31 декабря 2012 года при отсутствии Правил землепользования и застройки не допускается предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Таким образом, учитывая важность этого документа, необходимо Правила доработать в части юридической терминологии. Хочу остановиться на примерах. В 1 статье

Правил землепользования и застройки есть такое понятие «отклонение от правил». Мы принимаем правила и тут же указываем, что могут быть отклонения от этих правил. Хотя по содержанию это не так. Это есть правила для особых территорий, тех, которые имеют малые размеры, сложную конфигурацию, поэтому называть их отклонением от правил на мой взгляд, юридически не верно. Если мы возьмем Градостроительный кодекс, то там имеется такое понятие как «отклонение от предельных параметров разрешенного строительства», но это все немножко другое. Это не отклонение от Градостроительного кодекса. Предлагаю еще раз внимательно поработать над отдельными статьями».

**Макаров В.Н.:** «Уважаемые участники публичных слушаний, хочу обратить ваше внимание на такой факт - личный интерес начинает срабатывать уже после, когда человек в границах своего участка собирается вести строительство. Прописать все невозможно, но установить общие положения, границы зон необходимо. На сегодня особое значение надо уделять рекреационным зонам – скверам, паркам, садам – там, где люди привыкли отдыхать, привыкли быть в экологически чистой среде. Нам сегодня особое внимание необходимо уделять будущему города, бережно подходить особенно к его исторической части. В этом вопросе должно быть все четко, каждый должен знать эти Правила. В Градостроительном кодексе написано все правильно, особенно там, где вопрос касается самовольного строительства. Это очень важный момент – принятие своих градостроительных правил. Правила землепользования и застройки на территории города необходимо устанавливать, чтобы иметь рычаг воздействия на самовольных застройщиков. Вопросы по размещению объектов в границах города нужно разработать четко. Я доволен тем, что все вы принимаете активное участие в обсуждении данного проекта. Необходимо доводить до населения больше информации по разрабатываемым градостроительным документам.

**Шнайдер А.И.:** «Есть еще желающие выступить? Если нет, будем заканчивать.

Хочу поблагодарить всех собравшихся за активное участие в публичных слушаниях по проекту Правил землепользования и застройки города Мичуринска. После рассмотрения и внесения высказанных сегодня замечаний и предложений комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, руководством города данный проект будет направлен на утверждение в Мичуринский городской Совет депутатов. Протокол публичных слушаний будет опубликован в муниципальной газете «Мичуринская жизнь».

Публичные слушания завершены. Спасибо всем вам за активное участие».

Председатель,  
заместитель главы администрации города

А.И.Шнайдер

Секретарь,  
начальник управления муниципальным  
имуществом администрации города

Е.Е.Мартынцова