

ПРОТОКОЛ

Публичных слушаний по внесению изменений
в часть III Правил землепользования и застройки в г. Березники
14.12.2016

16.30

Актальный зал управления архитектуры и градостроительства
администрации г. Березники, ул. Пятилетки, 53

Присутствовали: 43 человек. Список на отдельном листе (приложение к настоящему). Председательствующий Исаева Н.Н. - и.о. начальника управления архитектуры и градостроительства, и.о. заместителя председателя комиссии по землепользованию и застройке. Протокол ведет Елькина С.И. - главный специалист отдела ИОГД управления архитектуры и градостроительства.

Повестка:

1. Обсуждение предмета публичных слушаний: изменений, предлагаемых в часть III Правил землепользования и застройки в г. Березники;
2. Выступления, вопросы, прения;
3. Заключение по результатам публичных слушаний.

Регламент работы:

время для доклада - 15 минут;

время для выступления - до 5 минут;

время для одного вопроса и прений - до 3 минут.

1. ОБСУЖДЕНИЕ ПРЕДМЕТА ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ: ИЗМЕНЕНИЙ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ В ЧАСТЬ III ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В Г. БЕРЕЗНИКИ.

СЛУШАЛИ:

Исаеву Н.Н. (и.о. начальника управления архитектуры и градостроительства):

Правила землепользования и застройки (далее - Правила) являются нормативным правовым документом муниципального образования «город Березники». Утверждены решением Березниковской городской Думы 31.07.2007 № 325 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городе Березники (новая редакция)».

Правила землепользования и застройки являются динамическим документом, по отношению к которому Градостроительным кодексом РФ и самими Правилами предусмотрена процедура внесения изменений в них.

Решениями Березниковской городской Думы неоднократно утверждались вносимые изменения в Правила землепользования и застройки г. Березники.

В соответствии с п. 4 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам заседания Государственного совета Российской Федерации 17.05.2016 № пр-1138ГС Генеральной прокуратуре Российской Федерации совместно с Правительством Российской Федерации и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации было дано поручение обеспечить приведение правил землепользования и застройки территорий муниципальных образований в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, обратив особое внимание на обеспечение доступности информации о видах разрешенного использования и предельных размерах земельных участ-

ков, параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Соответственно от Председателя Правительства Пермского края Г.П.Тушнолобова поступило письмо о направлении в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края до 15.12.2016 информации о безусловном исполнении поручения.

На основании постановления администрации города от 30.11.2016 № 3515 «О подготовке проекта внесения изменений в часть III Правил землепользования и застройки в г. Березники, утвержденных решением Березниковской городской Думы от 31.07.2007 №325» (размещалось на сайте администрации города и опубликовывалось в газете «Березниковский рабочий») был подготовлен проект внесения изменений в часть III Правил.

Публичные слушания организованы на основании постановления администрации города от 30.11.2016 № 3516, которое было также размещено на сайте и публиковалось в газете «Березниковский рабочий».

Выставка материалов, являющихся предметом публичных слушаний, была организована в управлении архитектуры и градостроительства.

Перечень изменений в часть III Правил и информация с приглашением принять участие в публичных слушаниях размещались на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (30.11.2016) и опубликовывались в газете «Березниковский рабочий» (№ 177 от 01.12.2016).

В соответствии с частью 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации срок проведения публичных слушаний в случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, не должен быть более чем один месяц.

Настоящие публичные слушания проводились с 01.12.2016 по 14.12.2016. В течение всего периода обеспечено соблюдение всех норм законодательства, касающихся порядка и сроков проведения публичных слушаний, привлечения к участию в обсуждении всех заинтересованных лиц. Сегодня заключительное мероприятие.

Правила у нас состоят из трех частей. Первая и третья части Правил текстовые, вторая часть Правил графическая.

Данной процедурой предлагается внести изменения только в текстовую часть III Правил, которая называется «Градостроительные регламенты и ограничения» по каждой территориальной зоне.

Изменения касаются четырех параметров.

Согласно части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации с 01.01.2017 в редакции 373-ФЗ в предельные параметры по каждой территориальной зоне должны обязательно включаться следующие четыре параметра:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельная высота здания, строения сооружения;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Для того, чтобы каждая территориальная зона, а их у нас 35, была дополнена данными параметрами мы провели эту процедуру, завершающуюся сегодняшним заключительным мероприятием.

По каждой зоне озвучивать стоит ли? Все, наверно, с перечнем изменений ознакомились. В газете «Березниковский рабочий» № 177 от 01.12.2016 подробный перечень изменений был опубликован. Единственное, что в ходе публичных слушаний поступили замечания по двум параметрам: максимальное количество этажей и максимальная этажность. Максимальное количество этажей всегда на 1 этаж больше, чем максимальная этажность. Потому что в общее количество этажей входит еще один подземный этаж. Допустим, если максимальная этажность 5 этажей, то максимальное количество этажей: 6 этажей (то есть, на один этаж больше). А там, где мы планировали, что количество этажей не подлежит установлению, там заменили эти две строки (максимальное количество этажей и максимальная этажность) на одну строку: максимальная высота здания. И прописали для каждого такого случая максимальную высоту здания. Максимальная высота здания у нас в левобережной части города 15.0 м.

В результате изменений каждая территориальная зона из 35 дополняется дополнительными четырьмя предельными параметрами. Плюс некоторые зоны дополняются максимальным коэффициентом плотности застройки. Этот коэффициент введен, потому что его нужно указывать в градостроительном плане земельного участка. Форма градостроительного плана утверждена постановлением Правительства Российской Федерации.

Показатели параметров были взяты из таблицы Г.1 Свода Правил «Градостроительство...». Там указано, например, застройка многоквартирными жилыми домами: коэффициент плотности застройки 0.4, соответственно, процент застройки земельного участка: 40%. Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками: коэффициент плотности застройки 0.3, соответственно, процент застройки земельного участка: 30%. Застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приквартирными земельными участками: коэффициент 0.2, то есть, низкая плотность застройки, соответственно, процент застройки земельного участка: 20%. Для других, например, таких, как специализированная общественная застройка, коэффициент 0.8, соответственно, процент застройки земельного участка: 80%. То есть, если земельный участок - это 100%, то 80% специализированной общественной застройкой может быть застроено.

Для всех зон параметры по проценту застройки взяты из свода правил - СП «Градостроительство...». Это нормативный документ принят на уровне Российской Федерации.

2. ВОПРОСЫ, ПРЕНИЯ, ВЫСТУПЛЕНИЯ:

Вопрос участника публичных слушаний: до настоящего момента эти параметры были другие?

Исаева Н.Н.: у нас градостроительные регламенты не содержали этих четырех параметров. В некоторых зонах может и содержался какой-либо, но не в

соответствие с СП «Градостроительство...». А сейчас все приведено в соответствии с данными строительными правилами.

Вопрос участника публичных слушаний: на каком уровне приведено, на городском?

Исаева Н.Н.: да, на городском.

Вопрос участника публичных слушаний: для ИЖС 20%, куда теперь свои дома девать будем, разбирать? Для 6 соток 20 % совсем мало.

Исаева Н.Н.: то есть это застройка 1/5 части земельного участка. Зона для индивидуальной жилой застройки - это зона низкоплотной застройки. И согласно СП Градостроительство процент застройки получается именно 20%.

Вопрос участника публичных слушаний: когда дают пол гектара, тогда понятно 20% - это нормально, а когда 6 соток, то 20% мало. Что можно построить на 20% ?

Исаева Н.Н.: мы же не можем принять параметры с нарушением СП «Градостроительство...».

Вопрос участника публичных слушаний: что нам теперь делать?

Исаева Н.Н.: дело в том, что речь идет о формировании новых участков. Для формирования новых участков будут действовать такие правила.

Вопрос участника публичных слушаний: а со старыми что делать?

Исаева Н.Н.: старые участки - они же уже сформированы, стоят на кадастровом учете. Это же не значит, что Вы будете свою застройку убирать. Это будет действовать, если сформируется новый участок.

Вопрос участника публичных слушаний: не получится ли так, что приедете и скажете «убирайте баню, убирайте то, другое, что у Вас построено и не зарегистрировано»?

Исаева Н.Н.: если Вы обратитесь к нам, допустим, за разрешением на строительство для строительства нового дома взамен старого, то нужно уже будет учитывать действующий документ.

Вопрос участника публичных слушаний: а если к старому пристроил?

Исаева Н.Н.: процент застройки земельного участка не может быть больше 20 % согласно СП. А при реконструкции нужно получать разрешение на реконструкцию. Разрешение на реконструкцию мы можем выдать только, если схема планировочной организации земельного участка соответствует Правилам землепользования и застройки, а именно градостроительному плану земельного участка. Потому что информация из Правил землепользования и застройки переходит в градостроительный план земельного участка. И схема планировочной организации земельного участка должна соответствовать градостроительному плану земельного участка.

Вопрос участника публичных слушаний: это вступает в действие с какого периода?

Исаева Н.Н.: если будет принято Березниковской городской Думой решение, то с 16 декабря 2016 г.

Реплики и вопросы участников публичных слушаний: а у нас до этого момента уже все построено и стояло, просто не зарегистрировано. Понимаю, Вы можете после 16.12.2016 уже не регистрировать, но до этого момента как? Как доказать, что строения были до этого момента?

Исаева Н.Н.: регистрация идет после разрешения на строительство. А Вы разрешение на строительство или на реконструкцию получали?

Реплика участника публичных слушаний: нет.

Исаева Н.Н.: надо получать.

Понедельченко Т.А.: подошел специалист по выдаче разрешений на строительство.

Исаева Н.Н.: представляю: Галина Борисовна Якимова - заведующий отделом оформления разрешительных документов.

Реплики участников публичных слушаний: про эти коэффициенты мы не знали.

Исаева Н.Н.: Галина Борисовна, мы сейчас вносим изменение в часть III Правил землепользования и застройки, а именно, согласно СП Градостроительство вносится процент застройки участка для индивидуальных жилых домов 20% - застройка одно-, двухквартирными жилыми домами с приквартирными земельными участками. И у участников публичных слушаний возникает вопрос: выдадим ли мы разрешение на реконструкцию или на новое строительство, если процент застройки не будет соблюден?

Реплика участника публичных слушаний: нет, вопрос не в этом. У нас 6 соток и процент застройки будет 20%. Какой это дом будет?

Исаева Н.Н.: 1/5 часть участка может быть застроена.

Реплики и вопросы участников публичных слушаний: мы же ничего не поменяем, мы уже много лет там живем. Кто это посчитал? Почему это так?

Исаева Н.Н.: это из таблицы Г.1 СП «Градостроительство...», который утвержден на федеральном уровне.

Реплика участника публичных слушаний: здесь собрались люди в основном из Зырянки и Нартовки, судя по регистрации. Людей волнует очень простой вопрос, их застройку не регистрируют, отказывают в регистрации, потому что не было разрешения на строительство или реконструкцию. Почему задним числом нельзя людям выдать разрешение, чтобы они не мучились?

Реплика участника публичных слушаний: тем более решение принимается 16 декабря, то есть до этого есть 2 дня. Мы завтра придем и возьмем разрешение.

Реплика участника публичных слушаний: далеко не все хотят жить в квартирах. Людей лишают земли. Я имею ввиду опасную зону по предыдущим слушаниям по Генплану.

Исаева Н.Н.: мы сегодня речь не ведет по опасным зонам.

Реплика участника публичных слушаний: а Вы объясните людям. Они это хотят услышать.

Якимова Г.Б.: мы работаем в только рамках своей компетенции. Мы смотрим технические нормы и наши Правила. Поэтому выдать задним числом разрешение на строительство, реконструкцию не можем. Работаем по своим регламентам. Все, что не попадает под эти регламенты, мы не можем такие вопросы решить. Иногда бывает, что дом построен за линией застройки, с иными нарушениями. Жить-то в нем конечно можно, но мы не можем на него выдать разрешение. И эти вопросы решаются в суде. А у нас свои регламенты и мы не можем по-другому работать.

Вопрос участника публичных слушаний: эти проценты когда были приняты?

Исаева Н.Н.: проценты еще не приняты.

Елькина С.И.: до этого были другие параметры.

Исаева Н.Н.: в каких-то зонах были отдельные параметры, допустим, процент застройки мог быть другой, но сейчас он приведен в соответствие с действующим законодательством. Если Вам не нужно реконструировать или возводить новое строительство, то о таких объектах речь не идет. У Вас вопрос возникнет на стадии получения разрешения на реконструкцию или на новое строительство.

Вопрос участника публичных слушаний: Вы говорите, что это федеральный закон, а какой, какая статья? Где почитать, ознакомиться?

Елькина С.И.: Свод правил «Градостроительство...» принят приказом Минрегиона Российской Федерации от 28.12.2010 № 820.

Вопрос участника публичных слушаний: Вы сказали 35 зон. Зона Зырянки под эти изменения попадает?

Исаева Н.Н.: да, весь город попадает.

Вопрос участника публичных слушаний: реконструкция раньше попадала под закон о дачной амнистии и люди могли реконструкцию зарегистрировать без разрешения. Изменения внесли с 05.07.2016 и теперь без разрешения архитектуры мы не имеем права зарегистрировать реконструкцию здания. Но реконструкция началась не после 05.07.2016. Я дом купила в 2003 году, в сентябре. Когда обращалась, чтобы зарегистрировать, мне сказали, что когда закончите, приходите. А когда я закончила, пришла, отказали. Как теперь в этом случае быть?

Исаева Н.Н.: прежде, чем начинать реконструкцию (строительство) законом предусмотрено получение разрешения на реконструкцию (строительство).

Реплика участника публичных слушаний: по закону было можно, внесли изменение только с 05.07.2016.

Якимова Г.Б.: дачная амнистия всегда заключалась в том, что человек регистрировал свою постройку без получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. А получение разрешения на строительство всегда было нужно.

Реплика участника публичных слушаний: у меня не строительство, а реконструкция.

Якимова Г.Б.: строительство и реконструкция идет по одному закону. И этот документ (разрешение на строительство, реконструкцию) застройщик должен получать до начала работ, а не после их окончания. Как уже говорила, мы работаем по утвержденным регламентам.

Реплика участника публичных слушаний: это официальный документ Росреестра. До 05.07.2016 я могла написать заявление, заполнить, указать параметры нового дома и зарегистрировать.

Якимова Г.Б.: мы разрешение на строительство, реконструкцию выдавали всегда, когда к нам обращались.

Реплика участника публичных слушаний: сейчас мы разрешение на строительство не сможем получить, потому что мы в условно опасную зону входим.

Исаева Н.Н.: предлагаю вернуться к предмету публичных слушаний. Предмет публичных слушаний - внесение изменений в часть III Правил землепользования и застройки в г.Березники, в градостроительные регламенты - по предельным параметрам территориальных зон.

Реплики участников публичных слушаний: это мы поняли. Вы скажите, что нам делать? В начале Вы сказали, что изменения в Правила могут вноситься не один раз в год, а где гарантия, что мы по Вашим параметрам начнем строить 20%, не успею постройте, у Вас опять изменения и будет 10 %? Протокол ведется? Запишите, пожалуйста, что 20% - это очень мало. А сейчас нормы какие под ИЖС, процент застройки по зоне на Зырянке?

Исаева Н.Н.: в зоне Ж-6 максимальный процент застройки 75%. Это действующий, а предлагается 20%. Также в СП Градостроительство в таблице Г.1 сказано, что в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более, чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических, противопожарных норм с учетом раздела 15.

Елькина С.И.: раздел 15 - это противопожарные нормы.

Реплика участника публичных слушаний: сейчас при проценте застройки 75 % противопожарные нормы должны также учитываться, тогда какой смысл изменять процент застройки?

Исаева Н.Н.: Вы предлагаете оставить его прежним?

Реплики участников публичных слушаний: да.

Вопрос участников публичных слушаний: какие остальные параметры в Ж-6?

Исаева Н.Н.: проектом изменений для зоны Ж-6 предлагается: минимальный отступ от границ земельного участка 1.0м, максимальное количество этажей 4, максимальная этажность 3, максимальный коэффициент плотности застройки 0.4.

Реплики участников публичных слушаний: коэффициент плотности застройки убрать.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ:

1.Считать публичные слушания по внесению изменений в часть III Правил землепользования и застройки в г.Березники состоявшимися.

2. Одобрить внесение изменений в часть III Правил землепользования и застройки в г. Березники за исключением процента застройки земельного участка и максимального коэффициента плотности застройки зоны Ж-6.

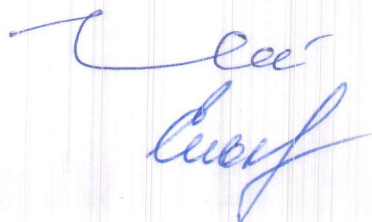
3.Процедуру завершающего мероприятия настоящих публичных слушаний зафиксировать в протоколе.

4.Итоги настоящих публичных слушаний рассмотреть на заседании комиссии по землепользованию и застройке.

5.Протокол и заключение по результатам публичных слушаний опубликовать в официальном печатном издании и разместить на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председательствующий,
и.о.начальника управления
архитектуры и градостроительства

Протокол вела



Н.Н.Исаева

С.И.Елькина

Список присутствующих 14.12.2016 на завершающем мероприятии
публичных слушаний по внесению изменений
в часть III Правил землепользования и застройки г.Березники

№	Ф.И.О.	Наименование
1	Исаева Н.Н.	и.о. начальника управления архитектуры и градостроительства, и.о. заместителя председателя комиссии по землепользованию и застройке
2	Ферулева Л.В.	начальник правового управления Березниковской городской Думы
3	Поморцева В.К.	депутат Березниковской городской Думы
4	Пермякова Т.Ю.	заместитель начальника управления благоустройства
5	Быкова Л.М.	заведующий отделом по охране окружающей среды и природопользованию администрации города
6	Хомутова Е.Г.	заместитель заведующего отделом по охране окружающей среды и природопользованию администрации города
7	Якимова Г.Б.	заведующий отделом оформления разрешительных документов управления архитектуры и градостроительства
8	Мишарина О.О.	заведующий отделом ИОГД управления архитектуры и градостроительства
9	Елькина С.И.	главный специалист отдела ИОГД управления архитектуры и градостроительства
10	Понедельченко Т.А.	и.о.заведующего отделом генплана управления архитектуры и градостроительства
11	Репина А.А.	главный специалист отдела генплана управления архитектуры и градостроительства
12	Никкель Е.В.	ведущий специалист отдела генплана управления архитектуры и градостроительства
13	Падучих Е.В.	главный специалист сектора архитектуры и дизайна городской среды управления архитектуры и градостроительства
14	Литвинова Н.М.	ОТН БФ ООО «Новогор-Прикамье»
15	Лапаева В.В.	физическое лицо
16	Грачев В.А.	физическое лицо
17	Атабаева Н.Н.	физическое лицо
18	Вычугжанина Л.Л.	физическое лицо
19	Луженкова Т.И.	физическое лицо
20	Якимов С.Ф.	физическое лицо
21	Узких Н.В.	физическое лицо

22	Узких В.В.	физическое лицо
23	Мижеева	физическое лицо
24	Сливка З.В.	физическое лицо
25	Першин В.М.	физическое лицо
26	Ознобишин В.В.	физическое лицо
27	Зуев В.А.	физическое лицо
28	Малютин Д.В.	физическое лицо
29	Тимофеев И.Е.	физическое лицо
30	Верещагина	физическое лицо
31	Смирнова Т.Ю.	физическое лицо
32	Мальшева Н.Б.	физическое лицо
33	Мальшев М.П.	физическое лицо
34	Боровиков А.В.	физическое лицо
35	Боровикова М.В.	физическое лицо
36	Куликова Т.В.	физическое лицо
37	Коробейникова Р.Н.	физическое лицо
38	Посысаев Р.Г.	физическое лицо
39	Медведева Е.Т.	физическое лицо
40	Медведев А.В.	физическое лицо
41	Константинов А.Ф.	физическое лицо
42	Сидельцев Д.А.	корреспондент телевидения ТНТ
43	Некрасов С.	оператор телевидения ТНТ

Конец списка