



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОГДАНОВИЧ

## ПРОТОКОЛ проведения публичных слушаний

г. Богданович

12 января 2017 года

№ 3

**Председательствующий:** Москвин В.А.

**Секретарь:** Богомолова Н.Г.

**Присутствуют:** Топорков В.Г., Гребенщиков В.П., Ваулин С.Н., Лютова А.А., Бобовникова А.С., Столярова Т.Ю., Злобин А.В., Пестова А.Э., Семёнова К.В.

**Отсутствуют:** Мельников А.В., Бабова С.В., Радионов К.В., Грехова И.В.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Думы городского округа Богданович от 27.06.2013 № 73 «Об утверждении Положения «О порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Богданович», постановлением главы городского округа Богданович от 09.11.2016 от 2048 «О проведении публичных слушаний на территории городского округа Богданович по проекту правил землепользования и застройки городского округа Богданович»,

### ПОВЕСТКА ДНЯ

1. Содержание правил землепользования и застройки городского округа Богданович;
2. Утверждение карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территориям города Богданович.

Повестка дня утверждена, не утверждена.

Голосовали «за» - 23, «против» - нет, «воздержались» - нет.

**ВОПРОС 1.** Содержание правил землепользования и застройки городского округа Богданович (далее Правила).

**СЛУШАЛИ:** Начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович Лютову А.А.

Отделом архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович в течении 2016 года проведена работа по приведению правил землепользования и застройки городского округа Богданович в соответствии Градостроительным, Земельным кодексами Российской Федерации, с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (в ред. от 30.09.2015), а также с Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 25.10.2013 № 452 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования Российской Федерации в областях федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного, трубопроводного), автомобильных дорог федерального значения, энергетики, высшего образования и здравоохранения» с учетом внесенных в них изменений и вступивших в силу с 01.01.2017 года.

Предлагаю к рассмотрению проект правил землепользования и застройки городского округа Богданович и карту градостроительного зонирования городского округа Богданович

применительно к территории города Богданович. Карты градостроительного зонирования остальных населённых пунктов будут рассмотрены в соответствующих сельских территориях, согласно графику проведения публичных слушаний, утверждённому постановлением главы городского округа Богданович от 09.11.2016 № 2048 «О проведении публичных слушаний на территории городского округа Богданович по проекту правил землепользования и застройки городского округа Богданович».

**Правила землепользования и застройки городского округа Богданович** - это документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Свердловской области, Уставом городского округа Богданович, и определяющий основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа Богданович, охраны его окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

В отличие от редакции правил землепользования и застройки городского округа Богданович 2012 года, подготовленный документ абсолютно новый и каждая из трёх частей содержит нововведения.

Рассмотрим изменения каждой из частей.

Изменения части I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений». **Статья 1** «Основные понятия, используемые в правилах» главы I «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования» дополнена новыми понятиями, такие как: *автостоянка, градостроительные регламенты, деятельность по комплексному и устойчивому развитию территорий, кварталы, красные линии, линейные объекты, линии градостроительного регулирования, линии регулирования застройки, парковка (парковочное место), устойчивое развитие территорий*, вследствие изменений, внесённых в Градостроительный кодекс Российской Федерации в период в 2013-2016 гг.

Введены новые главы и статьи:

1. «**Статья 2.** Основания введения, назначение и состав Правил».

Данная статья содержит основные цели ведения системы регулирования землепользования и застройки, к которым относятся:

создание условий для реализации планов и программ развития территорий городского округа Богданович, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий в целях планировки территорий городского округа Богданович;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц;

- создание условий для устойчивого развития территории городского округа Богданович, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

В настоящее время на территории городского округа Богданович расположены два памятника культурного наследия: археологический памятник «Кашинское городище» находится на территории Богдановичского района вблизи д. Кашина (стоянка древних людей); археологический памятник «Озеро Куртугуз», расположенный около с. Кунарское (сапропелевые отложения, которые применяют при лечении болезней в санатории «Колосок»);

- создание условий для реализации планов и программ развития территорий городского округа Богданович, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

2. **«Статья 4.** Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки».

Содержит информацию о том, что правила землепользования и застройки городского округа Богданович являются открытыми, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, как для физических так и для юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления. Кроме того, указаны пути ознакомления с Правилами всех желающих (размещение на официальном сайте городского округа Богданович, публикации в средствах массовой информации, открытая продажа и др.).

3. **Глава 2. «Права использования недвижимости, возникшие до введения в действие Правил»**, состоящая из **статьи 6** «Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам» и **статья 7** «Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих правилам» рассказывает о том, что необходимо сделать, чтобы объекты соответствовали Правилам.

4. **Статья 10.** «Полномочия органов Администрации городского округа Богданович в части обеспечения применения Правил» главы 3 «Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки» содержит перечень полномочий по применению Правил, которые осуществляют отдел архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович и Комитет по управлению муниципальным имуществом городского округа Богданович. К основным полномочиям относятся:

- контроль за соблюдением настоящих Правил в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих объектов капитального строительства, а также для строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции и капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;

- согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и строительным нормам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа в соответствии со статьей 12 настоящих Правил;

- предоставление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 10 настоящих Правил;

- ведение карт градостроительного зонирования, внесение в них, утвержденных в установленном порядке, изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах, и утвержденной документации по планировке территории;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с Уставом городского округа Богданович.

В регулировании Правил участвуют начальники сельских территорий городского округа, а также Градостроительный совет (консультативный орган градостроительства и регулирования земельных отношений администрации городского округа Богданович).

5. **Глава 6** «Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» - Особенности предоставления земельных участков в виде выдержек из административных регламентов по предоставлению земельных участков на территории городского округа Богданович.

6. В **главе 7** «Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование» внесены изменения в соответствии с действующим законодательством: статья 17 дополнена - установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется на основании проектов планировки и проектов межевания территории, утвержденных в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. Глава 11 «Информационная система обеспечения градостроительной деятельности городского округа Богданович».

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности городского округа Богданович – систематизированный свод документированных сведений о развитии территории городского округа Богданович и его застройке, о земельных участках и объектах капитального строительства. Содержание информационной системы градостроительной деятельности:

- о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;
- о документах территориального планирования субъектов Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;
- о документах территориального планирования муниципальных образований, материалах по их обоснованию;
- о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;
- о документации по планировке территории;
- об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
- о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- о геодезических и картографических материалах;
- дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- иные документы и материалы.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, а также административным регламентом предоставления муниципальной услуги, утвержденным постановлением главы городского округа Богданович.

**В части III «Градостроительные регламенты»** Правил землепользования и застройки появились следующие изменения:

1. **Зона жилой застройки (Ж)** разделена на три основные группы: малоэтажная жилая застройка, среднеэтажная жилая застройка и многоэтажная жилая застройка. Малоэтажная жилая застройка включает в себя зоны: Ж-1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами; Ж-2 - зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами. Среднеэтажная жилая застройка включает в себя зону Ж-3 - зона среднеэтажной жилой застройки. В многоэтажную жилую застройку входит зона Ж-4 зона многоэтажной жилой застройки.

В зоне Ж-1 появился новый вид вспомогательного использования - передвижное жильё (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы с возможностью подключения к инженерным сетям), а также индивидуальная трудовая деятельность в пределах приусадебного (приквартирного) земельного участка с согласованием соответствующих служб государственного надзора (санитарного, противопожарного и др.).

Определена максимальная площадь приусадебного (приквартирного) земельного участка как в городе, так и в селе - 0,20 га. Минимальную площадь приусадебного (приквартирного) земельного участка оставить прежней - 0,10 га. Для застроенной территории установить минимальный размер земельного участка 0,05 га.

Добавлен пункт следующего содержания: «Размеры земельного участка могут отличаться от установленных настоящими Правилами предельных параметров, если это предусмотрено документацией по планировке территории, утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ».

2. Зона рекреационного назначения (Р) представлена в новом виде, это:

Р-1 – зона рекреационного назначения;

Р-2 – зона использования лесов;

Р-3 – зона водных объектов;

Р-4 – зона деятельности по особой охране и изучению природы.

3. Появилась новая зона - **туристско-рекреационная особая экономическая зона (Тур**

Одним из видов особых экономических зон являются туристско-рекреационные особые экономические зоны, которые создаются для развития объектов инфраструктуры туризма и отдыха, развития и оказания услуг в сфере туризма.

Под туристско-рекреационной деятельностью понимается деятельность юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по строительству, реконструкции, эксплуатации объектов туристской индустрии, объектов, предназначенных для санаторно-курортного лечения, медицинской реабилитации и отдыха граждан, а также туристская деятельность и деятельность по разработке месторождений минеральных вод и других природных лечебных ресурсов, в том числе деятельность по санаторно-курортному лечению и профилактике заболеваний, медицинской реабилитации, организации отдыха граждан, промышленному розливу минеральных вод.

К специфическим целям создания ТуР ОЭЗ можно отнести: повышение конкурентоспособности туристской деятельности, развитие лечебно-оздоровительных курортов, развитие деятельности по организации лечения и профилактике заболеваний, удовлетворение потребностей россиян и иностранных туристов в доступном и качественном отдыхе. Кроме того, они должны стимулировать развитие депрессивных регионов, а также регионов, не обладающих достаточным промышленным потенциалом, способствовать решению проблем выравнивания уровня их экономического развития и повышению качества жизни и занятости населения, обеспечивающего функционирование туристско-рекреационных особые экономических зон.

Обращаю ваше внимание, что в отличие от Правил в редакции 2014 года, новая редакция в отношении каждой территориальной зоны содержит виды разрешённого использования земельных участков, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства.

Хочу отметить, что с полной версией правил землепользования и застройки городского округа Богданович можно ознакомиться на официальном сайте городского округа Богданович в разделе «Документы/Общественное обсуждение и публичные слушания/Проекты муниципальных правовых актов» (<http://www.gobogdanovich.ru/pub/docs/projects/project-pzz.pdf>).

Вопросы:

1. При образовании и постановке на кадастровый учет земельного участка в существующей застройке, кадастровая палата ссылается на Правила, где прописаны минимальные нормы предоставления 0,1 га. Тогда как в существующей застройке есть участки, площадью менее 0,06 га. Предлагаю прописать нормы по образованию земельных участков в существующей застройке.

Ответ: Для застроенной территории установить минимальный размер при образовании земельного участка под существующим жилым домом - 0,05 га.

Прошу принять Правила в новой редакции?

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за» - 23, «против» - нет, «воздержались» - нет.

**ПО ВОПРОСУ 2.** Утверждение Карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территориям города Богданович.

**СЛУШАЛИ:** Лютову А.А. - начальника отдела архитектуры и градостроительства администрации городского округа Богданович.

Представляю вашему вниманию карту градостроительного зонирования применительно к территории города Богданович с изменениями в период с 2012 -2016 годы. В данный период были разработаны и утверждены четыре проекта планировки с проектами межевания территории: «Проект планировки и проект межевания микрорайона «Глухово» в г. Богданович Свердловской области», проект планировки с проектом межевания жилого района «Северный» в г. Богданович Свердловской области», проект планировки и проект межевания жилого района «Южный», проект планировки с проектом межевания жилого района «Озеро Чаечное». Зонирование г. Богданович выполнено в соответствии с зонированием соответствующих проектов планировок.

Увеличилась производственная зона (П) в северной части города для расширения производства и привлечения новых инвесторов.

Восточная часть территории города Богданович (территория района Башаринский) земельные участки, по которым не было сведений на Публичной кадастровой карте, были отнесены к зоне рекреационного назначения. В настоящее время земельные участки оформляются как индивидуальная жилая застройка под существующими жилыми домами.

Сады (дачные и садоводческие товарищества) расположены в зоне Сх-2 в соответствии с Приказом Минрегионразвития от 01.09.2014 № 540 (в ред. от 30.09.2015).

Садовые товарищества, расположенные в СЗЗ от ОАО «Огнеупоры», линий РЖД, автомобильных дорог и др., определены как зоны рекреационного назначения без права возведения домов для постоянного проживания (СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»).

Карта градостроительного зонирования содержит информацию с учетом изменений видов разрешенного использования земельных участков с перезонированием территории, которые выносились на рассмотрение и общественное обсуждение за период 2013-2016 гг.

Вопросы:

1. По улице Береговой 81 не можем получить разрешение на строительство, так как участок находится в зоне рекреационного назначения. Что нам делать, мы живем в этом доме уже давно...

Ответ: Да такая проблема существует. Согласно утвержденным в 2014 году Проекту планировки территории микрорайона «Северный» в городе Богданович по нечетной стороне улицы Береговая запланировано строительство набережной, в следствии чего, зона по данной территории Рекреация (Р). Представленная вашему вниманию карта градостроительного зонирования претерпела небольшие изменения, и зона рекреационного назначения была сокращена до береговой линии (линии подтопления). Жилые дома максимально выведены из рекреационной зоны, что позволит собственникам узаконить свои перепланировки или реконструировать свои дома.

Прошу утвердить Карты градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территориям города Богданович.

Вопрос ставится на голосование:

Голосовали «за внесение изменений» - 20, «отказать во внесении изменений» - нет, «воздержались» - нет.

РЕШИЛИ:

1. Информацию принять к сведению.
2. Вопросы и замечания по представленному проекту Правил и карты градостроительного зонирования территории города Богданович принимаются в срок до 10.02.2017;
3. Правила направить на рассмотрение и утверждение в Думу городского округа Богданович в срок до 15.02.2017.

**В ходе публичных слушаний представлена документация и наглядные материалы:** видеоматериалы - презентация, карта градостроительного зонирования городского округа Богданович применительно к территории город Богданович.

Председательствующий

В.А.Москвин

Секретарь

Н.Г.Богомолова