

Протокол публичных слушаний по проекту решения Ивановской городской Думы
«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова»

Публичные слушания назначены Постановлением Главы города Иванова от 04.04.2016 № 28 «О проведении публичных слушаний по проекту решения Ивановской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова».

Публичные слушания проводятся 31.05.2016.

Повестка дня:

1. Открытие публичного обсуждения проекта решения Ивановской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова»
2. Определение ведущего, секретаря публичных слушаний.
3. Обсуждение Проекта решения Ивановской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова»
4. Закрытие публичного обсуждения.

В соответствии с регламентом, ведущим публичных слушаний назначен заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор города Петрова Н.В. (далее – Ведущий).

Секретарем публичных слушаний определен главный специалист отдела генерального плана города управления архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова Сапожников К.А.

Ведущий представил присутствующих членов комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Иванова:

Берегов Е.А.- председатель комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Иванова, заместитель главы Администрации города Иванова;

Бусова Н.Л. - начальник управления архитектуры и градостроительства Администрации города Иванова, заместитель председателя комиссии;

Натурин Н.Н. - президент Ивановской областной общественной организации «Союз строителей Ивановской области», генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Олимп-Строй и К»;

Коробов А. А. - председатель комитета по промышленности и энергетике Ивановской городской Думы, депутат Ивановской городской Думы.

Ведущий обозначил перечень вопросов, выносимых на публичные слушания, изложив, что мероприятия по внесению изменений в Генеральный план города Иванова начаты с июля 2015 года с приема предложений от физических и юридических лиц и проводились в соответствии с постановлением Администрации города Иванова от 07.07.2015 № 1349 «О подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план города Иванова».

Комиссией по подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план были рассмотрены 83 предложения физических и юридических лиц. Из них по 52 предложениям комиссией были приняты положительные решения.

С учетом требований статьи 28 Градостроительного кодекса РФ публичные слушания по проекту внесения изменений в Генеральный план города Иванова» проведены 18.03.2016. Все предложения, поступившие во время публичных слушаний, рассмотрены комиссией по подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план города Иванова и комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Иванова 24.03.2016.

Указанные Комиссии решили дополнительно включить в проект внесения изменений в Генеральный план 21 предложение (которые не отражены на карте

с указанием мест вносимых изменений, так как на данный момент графический материал Правил уже был подготовлен).

25.05.2016 Ивановской городской Думой шестого созыва принято решение № 197 об утверждении внесения изменений в Генеральный план города Иванова.

Учитывая законодательно установленную систему градостроительной документации, соотношение генерального плана и правил землепользования и застройки, внесение изменений в Генеральный план в соответствующей части влечет за собой необходимость приведения Правил землепользования и застройки города Иванова в соответствие Генеральному плану города Иванова.

Администрацией города Иванова 07 октября 2015 года издано постановление № 1984 «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова».

08.10.2015 в средствах массовой информации и на официальном сайте Администрации города Иванова в сети Интернет размещены сообщения о приеме предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова в срок до 20 октября 2015 года.

На основании муниципального контракта от 10 ноября 2015 года АО «РосНИПИУрбанистики» разработан проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова.

5 апреля 2016 года проект Правил землепользования и застройки города Иванова опубликован в средствах массовой информации в газете «Рабочий край» и размещен на официальном сайте Администрации города Иванова в сети Интернет.

С 5 апреля 2016 года организована выставка с материалами проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова:

- карты градостроительного зонирования проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова – Карта границ территориальных зон, Карта границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия, Карта с указанием мест вносимых изменений - размещены в холле шестого этажа Администрации города Иванова по адресу: город Иваново, площадь Революции, дом 6 для всеобщего ознакомления и внесения предложений и замечаний.

Сообщения с информацией о месте, времени проведения слушаний, а также о времени начала и окончания регистрации участников публичных слушаний опубликованы в газете «Рабочий край» и размещены на официальном сайте Администрации города Иванова 12.05.2016, 24.05.2016.

Прием письменных предложений жителей города Иванова по теме публичных слушаний осуществлялся до 25.05.2016 в Администрации города Иванова.

В период с 04.04.2016 по 25.05.2016 поступило 16 предложений. Из них 10 предложений по внесению изменений в текстовую часть и 6 в графическую часть Правил.

Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Иванова рассмотрены 104 предложения от физических и юридических лиц, поступившие в ходе мероприятий по внесению изменений в Генеральный план города Иванова и в ходе публичных слушаний по проекту Внесения изменений в Генеральный план города Иванова, из них по 78 предложениям комиссией приняты положительные решения. В том числе по 12 предложениям не требовалось внесения изменений в материалы Генерального плана, в связи с тем, что Проектом внесения изменений в Генеральный план города Иванова предусмотрено объединение жилых зон много- и малоэтажной застройки в единую зону – жилую. Ведущий добавил, что предложения об изменении жилых зон Ж-1, Ж-2, Ж-3 будут рассмотрены в рамках сегодняшних публичных слушаний.

Так же будут рассмотрены 5 предложений, в отношении которых Комиссиями пересмотрены ранее принятые решения по изменению в Генплан:

- в отношении территории зоопарка по улице Ленинградской откорректированы границы территории;

- по улице Станкостроителей, дом 8; предложение об изменении категории автодороги Авдотьино-Минеево; изменение зонирования территории, ограниченной улицей Крутицкая и бульваром Кокуй; в отношении территорий рекреационной зоны в районе улицы 1-й Балинской; территории, ограниченной проспектом Строителей, улицей Лежневской и проспектом Текстильщиков об изменении зонирования с общественно-деловой зоны преимущественно общественной застройки на природно-рекреационную зону городских парков, скверов, бульваров - эти предложения исключены из перечня предложений.

Ведущий обозначил основания и причины проведения публичных слушаний.

Правила землепользования и застройки городского округа Иваново (далее - Правила застройки, Правила) являются муниципальным правовым актом городского округа Иваново (далее - город Иваново, город), разработанным 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» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ивановской области, Уставом города Иванова, Генеральным планом города Иванова и иными муниципальными правовыми актами с целью создания условий для устойчивого развития территории города Иванова, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, для планировки территории города Иванова; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Порядок разработки и утверждения документов градостроительного зонирования установлен главой 4 Градостроительного кодекса РФ (далее ГК РФ). Документом градостроительного зонирования городского округа Иваново являются правила землепользования и застройки города Иванова, утвержденные решением Ивановской Городской Думы от 27.02.2008 № 694. К полномочиям органов местного самоуправления городских округов в области градостроительной деятельности, в том числе отнесены, разработка и утверждение правил землепользования и застройки, а так же внесение в них изменений.

В соответствии со статьей 31 ГК РФ в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки в порядке, определяемом уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 28 ГК РФ и с частями 13 и 14 статьи 31 ГК РФ.

Таким образом, публичные слушания проводятся в соответствии с решением Ивановской городской Думы от 28.06.2006 № 176 «Об утверждении Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Иванове».

Публичные слушания назначены Постановлением Главы города Иванова от 04.04.2016 № 28 «О проведении публичных слушаний по проекту решения Ивановской городской Думы «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова».

Ведущий предложил перейти к третьему вопросу повестки дня, к обсуждению проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова. Напомнил, что возможность ознакомиться с изменениями в Правила землепользования и

застройки города Иванова была представлена с 5 апреля 2016 года, письменные предложения жителей города Иванова по теме публичных слушаний принимались до 25 мая 2016 года.

Предложил следующий порядок обсуждения:

- ознакомление с предложениями по внесению изменений в Правила землепользования и застройки города Иванова, которые разделены на части:

В первую часть вошли предложения, поступившие в ходе мероприятий по внесению изменений в Генеральный план города Иванова и в ходе публичных слушаний, которые были положительно рассмотрены.

Во второй части будут озвучены заявки, в отношении которых были приняты решения об изменении в ходе публичных слушаний по Проекту внесения изменений в Генеральный план города Иванова.

Третья часть состоит из заявок по изменению зонирования жилых зон Ж-1, Ж-2, Ж-3.

В четвертую часть вошли предложения, поступившие в ходе публичных слушаний в период с 04.04.2016 по 25.05.2016;

В пятой части будут озвучены основные изменения, предлагаемые к внесению в текстовую часть Правил землепользования и застройки.

- заслушивание предложений и замечаний по озвученным вопросам.

В соответствии с регламентом время выступления участников публичных слушаний по озвученным вопросам определил 3 минуты на каждого выступающего, время ответа – также 3 минуты.

Ведущий обратился с просьбой к участникам публичного обсуждения называть фамилию, имя, отчество для включения в протокол публичных слушаний, который ведет секретарь публичных слушаний. Предложил коротко и по существу вопроса излагать свои предложения.

См. Приложение №1 к Протоколу публичных слушаний.

Ведущий зачитал Часть 1. Перечислил предложения с номерами – 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 55, 58, 62, 64, 65, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 79. А так же 2 предложения Администрации города Иванова в лице управления архитектуры и градостроительства – о приведении материалов Правил землепользования и застройки города Иванова в соответствие с Генеральным планом города Иванова, с учетом Решений Ивановской городской Думы, связанных с присвоением статуса и наименований скверам города Иванова; о приведении материалов Правил землепользования и застройки города Иванова в соответствие с Генеральным планом города Иванова в связи с изменением категории охраны объектов культурного наследия.

Ведущий озвучил Часть 2. Предложения с номерами – 10, 30, 33, 38, 41.

Ведущим были зачитаны предложения, составляющие Часть 3 – это предложения номер 1, 7, 11, 54, 63, 69, 56, 66, 74, а так же предложения Александровой Ю.О., Билиц Т.Н. и жителей улицы Рыбинская, граждан Кулагиной Е.Б., Ермолаевой А.Б., Ермолаевой М.А., Ермолаевой К.А.

Ведущий озвучил Часть 4. Предложения с номерами – 51, 52, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 87, 88, 90, 91, 92, 93. А также предложения ИП ФСОО «Федерация гребли на байдарках и каноэ» и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ивановской области.

Ведущий озвучил Часть 5 – основные изменения, предлагаемые к внесению в регламенты Правил землепользования и застройки.

Первое, на что обратил внимание – это изменение, связанное с приведением материалов Правил землепользования и застройки в соответствие с Приказом Министерства экономического развития РФ от 01 сентября 2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков». Это означает,

что названия видов разрешенного использования земельных участков теперь соответствуют указанному документу - классификатору.

Сказал, что в настоящем проекте карта градостроительного зонирования выполнена в соответствии с приказом № 19 Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Ведущий озвучил перечень изменений в названии и обозначении территориальных зон:

№ п/п	Наименование зоны в действующей редакции ПЗЗ	Наименование в Градкодексе РФ	Наименование в Приказе № 19	Новое наименование территориальной зоны
1	Общественно-деловые зоны			
1.1	О-1 Зона центра обслуживания и коммерческой активности местного значения	зоны делового, общественного и коммерческого назначения	Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)	О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения
1.2	О-2 Зона деловой, производственной и коммерческой активности при промышленных узлах	зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (О3)	О-3 Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
1.3	Тр-3 Зона деловой и коммерческой активности при транспортных узлах	предпринимательской деятельности		
1.4	О-3 Зона высших, средних специальных учебных учреждений и научных комплексов	зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2)	О-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
1.5	О-4 Зона учреждений здравоохранения, медицинских комплексов			
1.6	О-5 Зона культовых объектов	общественно-деловые зоны иных видов	Общественно-деловая зона специального вида (О4)	О-4 Зона размещения культовых объектов
2	Жилые зоны			
2.1	Ж-1 Зона индивидуальной жилой застройки	зоны застройки индивидуальными жилыми домами	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)	Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами
2.2	Ж-2 Зона	зоны застройки	Зона застройки	Ж-2 Зона

	малоэтажной жилой застройки	малоэтажными жилыми домами	малоэтажными жилыми домами (Ж2)	застройки малоэтажными жилыми домами
2.3	Ж-3 Зона многоэтажной жилой застройки	зоны застройки многоэтажными жилыми домами	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4)	Ж-3 Зона застройки многоэтажными жилыми домами
3	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур			
3.1	И - зона очистных сооружений водопровода	иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур	Зона инженерной инфраструктуры (И)	И Зона инженерной инфраструктуры
3.2	Тр-1 - зона железнодорожного транспорта		Зона транспортной инфраструктуры (Т)	Т-1 Зона железнодорожного транспорта
4	Производственно-коммунальные зоны			
4.1	ПК-1 - зона производственных объектов I - II класса	производственные зоны	Производственная зона (П1)	П-1 Производственная зона
4.2	ПК-2 - зона производственных объектов III класса			
4.3	ПК-3 - зона производственных объектов IV - V класса			
4.4	ПК-4 - зона складирования и оптовой торговли	коммунальные зоны	Коммунально-складская зона (П2)	П-2 Коммунально-складская зона
4.5	ПК-5 - зона озеленения специального назначения	-	-	П-3 зона озеленения специального назначения
5	Рекреационные зоны			
5.1	Р-1 - зона особо охраняемых природных территорий	зоны рекреационного назначения	Зона рекреационного назначения (Р)	Р-1 - зона особо охраняемых природных территорий
5.2	Р-2 - зона городских парков, скверов, бульваров и набережных			Р-2 - зона городских парков, скверов, бульваров и набережных
5.3	Р-3 - зона рекреационно-ландшафтных территорий			Р-3 - зона рекреационно-ландшафтных территорий
5.4	О-6 Зона спортивных и спортивно-зрелищных			Р-4 - зона размещения спортивных

	сооружений (зона включает земельные участки, занятые открытыми, плоскостными спортивными сооружениями) В связи с этим должна быть отнесена к рекреационным зонам			объектов
6	Зоны сельскохозяйственного использования			
6.1	СХ-1 - зона коллективных садов	зоны для ведения дачного хозяйства, садоводства	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2)	СХ-1 - зона для ведения дачного хозяйства, садоводства
7	Зоны специального назначения			
7.1	С-1 - зона режимных территорий	зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения	Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп2)	Сп-2 Зона специального назначения, связанная с государственными объектами
7.2	С-2 - зона кладбищ	зоны, занятые кладбищами	Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1)	Сп-1 Зона кладбищ

Ведущий зачитал следующие важные изменения:

- в территориальной зоне О-1 в условно-разрешенные виды использования земельных участков (через процедуру публичных слушаний) включены среднеэтажная жилая застройка и многоэтажная жилая застройка с параметрами не менее 15% общей площади объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях.

- в территориальной зоне О-1 и Ж-3 в параметры разрешенного строительства включен параметр максимальной этажности объектов капитального строительства в границах первой режимной зоны регулирования застройки - шесть этажей.

- для всех территориальных зон: минимальные отступы от красной линии в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии застройки либо отсутствия документации по планировке территории объекты капитального строительства располагаются не менее чем в 3м от красной линии. Минимальные отступы от красной линии в условиях сложившейся застройки, соответствующей градостроительному регламенту территориальной зоны, устанавливаются с учетом сложившейся линии застройки.

- для всех территориальных зон: минимальный отступ от границы земельного участка, смежной с землями, государственная собственность на которые не разграничена – устанавливается 1метр.

- для всех территориальных зон: показатель минимально допустимого уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей у объектов обслуживания принимается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

- в территориальных зонах Ж-2 и Ж-3 в параметры разрешенного строительства включен параметр минимальной площади земельного участка для многоквартирных жилых домов в размере 0,12 га. Определен максимальный процент застройки на земельных участках для многоквартирных жилых домов в 40%, ранее был – 70%, с целью ограничения строительства без размещения детских площадок и гостевых парковок на земельных участках многоэтажных жилых домов (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры).

- этажность жилой застройки определена не параметрами, а самим классификатором в описании вида разрешенного использования. Например, Вид 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка «размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный)»; вид 2.5 Среднеэтажная жилая застройка «размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры)»; 2.6 (высотная застройка) жилые дома высотой девять и выше этажей.

- в территориальной зоне Ж-2 в условно-разрешенные виды использования земельных участков (через процедуру публичных слушаний) включена среднеэтажная жилая застройка и определена - не выше 8 этажей.

- в территориальных зонах Ж-2 и Ж-3 вид разрешенного использования «объекты гаражного назначения (2.7.1) размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек» ограничен параметром «минимальное количество машино-мест – 10», с целью сокращения строительства отдельных гаражных боксов и стимулирования строительства гаражных кооперативов и многоярусных паркингов.

В заключении, ведущий обратил внимание на то, что в отношении ряда земельных участков определен минимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%, и пояснил - с целью более эффективного использования земельного ресурса города.

После озвучивания вопросов, Ведущий предложил перейти к обсуждению проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки. Участникам публичного обсуждения была предоставлена возможность высказать свои предложения и замечания.

К 5 части.

Королев Н.Г. предложил внести изменения в статью 28 Правил землепользования и застройки. Изложить пункт 10 в следующей редакции: «Вид разрешенного использования земельного участка - Коммунальное обслуживание (3.1): размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами» прошу добавить слова - «является основным видом разрешенного использования во всех территориальных зонах, без установления предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства при условии соответствия санитарным, строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности». Исключить из данного пункта слова «Санитарно-защитные и охранные зоны объектов коммунального обслуживания не должны превышать размеров отведенного земельного участка под данные объекты», т.к. санитарные зоны устанавливаются законодательством. И второе предложение – в территориальных зонах О-1 и Ж-3 в параметрах разрешенного строительства определить не максимальную этажность, а высоту зданий, так как высота

этажа всегда разная. Например, высоту здания определить - 20 метров от уровня земли до отметки верха парапета или карниза. У меня всё.

Берегов Е.А. попросил пояснить, суть первой части предложения.

Королёв Н.Г. ответил, что объекты коммунального обслуживания должны быть в основных видах разрешенного использования во всех территориальных зонах.

Фабрициев С.Е. внес предложение – в территориальной зоне О-1 условно разрешенные виды использования земельных участков с кодом 2.5 «Среднеэтажная застройка», 2.6 «Многоэтажная жилая застройка» (высотная застройка) перевести в число основных видов разрешенного использования земельных участков, с условием, что застройка будет вестись в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

К части 3, предложение № 66.

Выступила Тюрина А.В. (не зарегистрирована) от имени жителей улиц 1-я, 2-я, 3-я Нагорные и улицы 1-я Ефимовская. Выказалась о том, что в настоящее время земельные участки, принадлежащие жителям данных улиц, отнесены к зоне Ж-3. Даже условно разрешенные виды использования этой зоны в проекте Правил землепользования и застройки города Иванова не соответствуют фактическому использованию земельных участков. Таким образом происходит нарушение, эту ситуацию необходимо исправить. При этом виды разрешенного использования зоны застройки индивидуальными жилыми домами по статье 30 Правил полностью совпадают с фактическим использованием наших земельных участков, как основные, так и условно разрешенные. Генеральный план разработан до 2025 года, в нем наши участки были необдуманно отнесены к многоэтажной застройке, а потом и в Правилах землепользования и застройки. В настоящий момент в Генеральном плане только одна зона – жилая, поэтому просим Правила землепользования и застройки привести в соответствие с фактическим использованием земель, так как они описаны в Правилах, чтоб не было нарушений ни со стороны владельцев земельных участков, ни со стороны Администрации города. В связи с этим просим территорию частного сектора перевести в зону Ж-1.

К части 3, предложению № 74.

Ренгайло М.В., представитель инициативной группы ТОС «Трудовой». Выступала от имени более 300 собственников земельных участков, расположенных на территории ТОС «Трудовой». Обратилась к депутатам Ивановской городской Думы и областной Думы, отметила, что предложение жителей основано на статьях Градостроительного Кодекса, Земельного Кодекса, так же частями 1, 3 статьи 209 Гражданского Кодекса собственнику предоставлено право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Владение, пользование и распоряжение землёй осуществляется собственником свободно. В соответствии с пунктом 1 статьи 43 Земельного Кодекса РФ, граждане осуществляют принадлежащие им права на земельные участки по своему усмотрению. Также согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 40 Земельного Кодекса РФ, собственник земельного участка вправе возводить жилые и другие здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка. На нашей территории практически все собственники имеют разрешенное использование земельных участков – индивидуальное жилищное строительство. Таким образом, в Генеральном плане, в нарушение фактического землепользования, территория ТОС «Трудовой» отнесена к зоне многоэтажной жилой застройки, не подлежащей застройке индивидуальными жилыми домами, что противоречит отдельным положениям Градостроительного Кодекса РФ, Земельного Кодекса РФ и Конституции РФ, что нарушает наши права в сфере благоустройства, ограничивает свободное пользование земельными участками и право на улучшение жилищных условий. На основании сказанного, попросила заменить зону Ж-3 – многоэтажной жилой застройки на зону Ж-1 – индивидуальной жилой застройки. Повторила, что в первую очередь обращение адресовано депутатам.

Выступила Шавандина Н.А., указала, что она является председателем ТОС «Трудовой». Дополнила выступление Ренгайло М.В. словами, что установленная зона Ж-3 нарушает конституционные права жителей, права многодетных, которые не могут освоить материнский капитал на жилищное строительство, не имея разрешения на строительство, в выдаче которого отказывают, ссылаясь на расположение земель в зоне Ж-3. Так же военнослужащим нельзя освоить сертификат на улучшение жилищных условий через строительство. Так же невозможно получить льготный кредит на строительство, не имея разрешения на строительство. Шавандина Н.А. обратила внимание на эти обстоятельства и попросила принять предложение и внести изменения в Правила землепользования и застройки.

Чесноков Д.А. от лица собственников гаражей Гаражного кооператива №4, расположенного в г. Иваново по улице Красных Зорь, 35А, предложил включить вновь образуемый земельный участок под гаражами кооператива полностью в зону Ж-2, в связи с тем, что часть гаражей расположена в другой зоне.

Курышева Т.В., сообщила, что владеет земельным участком по улице Героя Советского Союза Сахарова, д. 7, с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства, и земельным участком по улице 2-я Приречная, под благоустройство территории указанного жилого дома. Предложила изменить зону О-4 на зону Ж-1 индивидуальной жилой застройки.

К части 3, предложению №56.

Вишнякова Н.В. выступила от имени жителей по переулку Силикатному, д.44. Поддержала предложение №56.

К части 5.

Кочетков С.П. пояснил, что он представитель проектной организации и предложил при определении минимального размера земельного участка не ссылаться на местные нормы градостроительного проектирования, а установить конкретные значения для конкретных участков с разными видами разрешенного использования. Так как местные нормы градостроительного проектирования устанавливают параметры исключительно для объектов местного значения, а не для всех объектов и в настоящее время местные нормативные документы не утверждены. Также высказал предложение о том, что при определении уровня обеспеченности стоянками для временного хранения легковых автомобилей у объектов обслуживания необходимо ссылаться на утвержденные местные нормативы градостроительного проектирования, а в случае их отсутствия – выполнять расчеты в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

К части 4, предложение 84, к части 5.

Щенникова О.С. озвучила предложение о том, что в тех зонах, где есть соответствующие виды разрешенного использования, необходимо добавить следующее:

- минимальные отступы от красной линии до зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25м.

- участки детских дошкольных учреждений, вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

А так же предложила не предусматривать отступы от красной линии при реконструкции объектов капитального строительства в случае, если реконструируемый объект расположен по красной линии, расстояния измерять до наружных граней стен зданий, строений, сооружений.

К части 2, предложение № 10.

Выступила Динер Т.В. от лица жителей местечка Балино. Сказала, что жители против перевода земли под объекты коммунально-складского назначения и производственную зону в местечке Балино, что наличие промышленной зоны не способствует охране жизни и здоровья населения. Жители Балино уже имеют печальный

опыт соседства с промышленным предприятием. Указала, что рядом с жилыми домами находятся четыре предприятия.

Ведущий напомнил, что данное предложение исключено в рамках внесения изменений в Генеральный план.

Динер Т.В. продолжила, сказав, что в местечке Балино отсутствует социальная инфраструктура. Школа, аптеки, клуб, спорт школа, зоны отдыха – всё это можно было бы разместить, как предполагалось ранее, на данной земле. Но почему-то шагов в этом направлении не делается. Предложила учесть мнение жителей при принятии решения. Так же указала, что рядом с кладбищем нельзя строить жилые дома. Спросила почему не строятся школы, сады, аптеки, магазины.

Ведущий отметил, что это не вопрос данных публичных слушаний. Напомнил, что можно высказать предложение к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Динер Т.В. возразила против многоэтажного строительства на территории местечка Балино.

Бергов Е.А. предложил участникам высказываться.

К части 4, предложение № 80.

Анисимова И.С. - председатель ТОС «Владимирская горка» - от лица жителей высказала предложение об изменении зоны Ж-3 территории ТОС в зону Ж-1, пояснив, что невозможно получить разрешение на строительство, освоить материнский капитал под строительство.

Ведущий сказал – Ваше предложение понятно.

Берегов Е.А. указал, что проработал вопрос, касающийся материнского капитала и предложил Анисимовой И.С. обратиться на личный прием. Пояснил, что если материнский капитал используется для строительства объекта индивидуального жилищного строительства, то есть возможность освоения средств материнского капитала.

К части 5.

Семенова А.В. (не зарегистрирована) предложила внести в зону Ж-1 возможность организации палисадников.

Чуркин А.А. высказал предложение об исключении параметра застройки зоны Ж-3 «минимальная площадь земельного участка – 0,12 га», пояснив что это может негативно повлиять на потенциальное расселение ветхого жилья, так как под этими объектами сформированы гораздо меньшие участки.

Альбова Е.С. предложила в границах земельных участков с видом разрешенного использования 2.1.1, 2.5, 2.6 предусматривать гостевые парковки, площадки для игр детей и площадки для отдыха взрослых, в случае если в проекте планировки отсутствует информация о данных площадках, рассчитанных на квартал или отсутствует проект планировки. Добавила также, что является представителем Гучигова Б.И. и предложила в отношении земельного участка площадью 4419 кв. м, расположенного по адресу: пр. Ленина, д. 55, сохранить максимальный процент застройки жилой зоны – 80%.

Ведущий зачитал письменное предложение, поступившее в ходе публичных слушаний от Покровской Н.Г.:

Ввести параметр разрешенного использования для земельных участков с видами 2.1.1, 2.5, 2.6 (многоквартирные дома) определяющий необходимость предусматривать машино-места для хранения личного автотранспорта:

Например по практике других регионов: минимальное количество мест для хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам 1 на 70 кв. м общей площади квартир (это в среднем получится 1 машиноместо на 1 квартиру)

Стоянки автомобилей (автостоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка), предназначенные для хранения преимущественно легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров), могут быть: встроенными, встроено-пристроенными, отдельно стоящими,

пристроенными, подземными; наземными закрытого типа; плоскостными открытого типа; открытого типа; модульными быстровозводимыми; механизированными; полумеханизированными; обвалованными при условии соблюдения технических регламентов.

Размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 500 метров. Земельные участки стоянок-спутников, допустимые для размещения мест хранения автомобилей в соответствии с требованиями настоящего пункта обосновываются при подготовке документации по планировке территории.

На земельном участке должно быть размещено не менее 50% необходимого количества мест для хранения легковых автомобилей граждан, 20% от общего числа мест должны быть организованы как открытые стоянки.

При размещении подземных стоянок (с использованием эксплуатируемой крыши стоянки автомобилей для благоустройства и озеленения, игровых и спортивных площадок) их площадь застройки не учитывается в показателе максимального процента застройки в границах земельного участка.

Ведущий спросил, есть ли еще предложения у участников публичных слушаний.

К части 5.

Выступила Рукавишникова Ю.Э. с предложением в зоне О-1 делового, общественного и коммерческого назначения вид разрешенного использования земельного участка 2.5 и 2.6 из условно разрешенного вида перевести в основные и минимальный процент общей площади объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома от общей площади жилого дома определить не 15%, а площади первого этажа.

Иванова Н.П. выступила с дополнением в отношении парковочных мест. Предложила увеличить площадь застройки до 80%, чтоб разместить подземные парковки, снять проблему с парковочными местами.

Ведущий добавил, что в предыдущем предложении было высказано, что при организации подземных стоянок, их площадь застройки не учитывается в показателе максимального процента застройки в границах земельного участка, и площадь застройки может быть равна 100%.

Иванова Н.П. добавила предложение об увеличении процента застройки в границах земельного участка до 50%.

Ведущий ответил, что предложение учтено.

К части 5.

Качалова Ю.В. предложила параметры, которые дублируются практически во всех территориальных зонах - отступы от красных линий, границ земельных участков, обеспеченность стоянками объектов обслуживания - свести в общей статье, например 28. А так же предложила параметры разрешенного строительства во 2-й режимной зоне регулируемой застройки дополнить описанием этажности, которая в этой зоне допустима.

Ведущий пояснил, что рассматриваемым проектом ограничений по этажности в данной зоне не предусмотрено и призвал Качалову Ю.В. высказать свои предложения по этому вопросу.

Берегов Е.А. сказал, что отсутствует необходимость регулирования этажности в этой зоне.

Ведущий дополнил, что 2-я режимная зона регулируемой застройки – это сложившаяся застройка 60-х годов, часто ветхая, и ограничение этажности в этой зоне при новом строительстве не является обязательным.

Качалова Ю.В. ответила, что если есть режимная зона, то возможно, должны быть и ограничивающие параметры, так как 2-я режимная зона находится в центре города.

Ведущий указал на то, что центр города относится к 1-й режимной зоне регулирования застройки. Указал на карте территориального зонирования границы 1-й режимной зоны.

Качалова Ю.В. спросила, будут ли там особые условия использования территории.

Ведущий ответил, что особые условия использования территории устанавливает Комитет Ивановской области по государственной охране объектов культурного наследия. Для 2-й режимной зоны не прописаны иные, кроме указанных, параметры.

В заключении Ведущий поблагодарил участников публичного обсуждения и сообщил, что Вопросы, которые сегодня обсудили и включили в протокол публичных слушаний, будут вынесены на рассмотрение Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Иванова.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации города Иванова в сети «Интернет».

В срок до 13 июня 2016 года, согласно утвержденному плану мероприятий, протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний будут направлены Главе города Иванова.

Главой города Иванова с учетом заключения о результатах публичных слушаний могут быть приняты решения:

- 1) о согласии с проектом правил землепользования и застройки города Иванова и направлении его в представительный орган муниципального образования;
- 2) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

Публичные слушания Ведущий объявил закрытыми.

Ведущий публичных слушаний _____ Н.В. Петрова
Секретарь публичных слушаний _____ К.А. Сапожникова