

текстовой части Правил ст.53 сослаться **ПРОТОКОЛ** рдннат территорий и зон охраны объектов культурного наследия. Проекта охраны публичных слушаний (застройки, хозяйственной деятельности и охраняемого по проекту правил землепользования и застройки г. Тулуна (далее - Правила)), или указать г. Тулуны территорий выявленных объектов культурного наследия в соответствии с 20.09.2011г. м охранных зон.

Место проведения: г. Тулун, ул. Мира, 3 МУК ЦД «Сибирь» мер земельного участка. Указать его в **Дата проведения:** 20.09.2011г. ской области от 12.03.2009г. № 9-03 «О предельных размерах

земел **Время проведения:** 10-00ч. емых гражданам в собственности» - 400 кв.м. площадь

Публичные слушания проводит Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Тулуна

Председатель публичных слушаний: увеличить территорию Р-1.

Боярских А.В. – заместитель председателя Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Тулуна

Секретарь публичных слушаний: Боярских А.В.

Сыроваткина С.А. - секретарь Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Тулуна

Присутствовали: ных слушаний Сыроваткина С.А.

Члены Комиссии:

Миронова М.В.

Павлечко С.Н.

Филиппова Е.А.

Кузьменко А.Ф.

Жители г. Тулуна:

Желудева И.Т.

Бахарева Е.А.

Окладникова О.В.

Трофимова М.В.

Ходзинский А.Н.

Кондрашова О.А.

Кальченко Г.Д.

Ковальская Е.В.

Понаморева Л.Н.

Пеляк В.Ю.

От исполнителя ООО «Братское землеустроительное предприятие»

Коварский Андрей Роальдович - инженер землеустроитель

Бахшиян Татьяна Александровна - инженер

Повестка слушаний:

1. Вступительное слово председательствующего на публичных слушаниях - Боярских А.В.
2. Доклад представителей исполнителя - Коварского А.Р., Бахшиян Т.А.
3. Обсуждение проектных решений, вопросы граждан присутствующих на публичных слушаниях, прения.
4. Работа по обсуждению поступивших за время заседания публичных слушаний предложений, замечаний, вопросов в письменном виде.
5. Заключительное слово председателя публичных слушаний.

Боярских А.В. - Постановлением администрации городского округа № 910 от 19.08.2010г. было принято решение о разработке проекта Правил землепользования и застройки города Тулун (далее Правила). Аукцион выиграла ООО «Братское землеустроительное предприятие», представители которого присутствуют на публичных слушаниях, и будут выступать в качестве докладчиков, это инженер землеустроитель – Коварский Андрей Роальдович, инженер – Бахшиян Татьяна Александровна.

Целью разработки настоящих Правил является создание условий для устойчивого развития и планировки территории города Тулуна, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе право-

обладателей земельных участков и объектов капитального строительства, привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Процедура публичных слушаний по проекту Правил была начата 18.07.2011г. постановлением администрации городского округа № 975 от 18.07.2011г. «О проведении публичных слушаний». Опубликовано данное постановление в газете «Тулунский вестник» № 33 от 19.07.2011г.

В соответствии с данным постановлением, в отделе архитектуры и градостроительства Комитета жилищно-коммунального хозяйства принимались вопросы, замечания, и предложения жителей города Тулуна по проекту Правил. Проект Правил был опубликован в приложении к газете «Тулунский вестник» №33 от 19.07.2011г., с этого числа была организована экспозиция по проекту Правил в отделе архитектуры и градостроительства.

Так же с 03.08.2011г. с проектом Правил можно было ознакомиться в сети Интернет на сайте администрации городского округа.

При регистрации вам были вручены карточки, на которой можно записать и передать свой вопрос или предложение по проекту Правил на сцену, так же чтобы озвучить свой вопрос можно пользоваться микрофоном, в зале.

Подробно о проекте Правил, их составе расскажет представитель от исполнителя Коварский А.Р. **Присутствовали:**

Коварский А.Р. – Правила включают в себя текстовую и графическую часть, текстовая часть это пояснительная записка, включающая порядок применения Правил и внесения в них изменений, и градостроительные регламенты. Графическая часть представлена двумя картами: карта градостроительного зонирования, и карта зон с особыми условиями использования территории. Правила вступают в законную силу после утверждения их нормативно-правовым документом.

В отличие от генерального плана, который разрабатывается на далекую перспективу 20-25 лет и является документом стратегическим, Правила - документ тактический, и все планы, которые были предусмотрены генеральным планом, реализуются через Правила. И если генеральный план утвержден на далекую перспективу и неизменяем, то в Правила могут вноситься изменения. Правила, прежде всего, местный закон, они адресованы всем, их обязаны соблюдать все (и органы власти, федеральные, региональные, местные, и граждане, и юридические лица).

Правила должны быть открытыми и доступными и давать информацию о состоянии и возможностях развития города и обустройства каждого земельного участка.

Вся территория города неоднородна, и поэтому она разделена на зоны, каждой зоне определен свой регламент. Территориальная зона это часть территории города, совокупность земельных участков, для которых Правилами установлен один градостроительный регламент, который в равной мере распространяется на все земельные участки.

Далее расскажем как были выделены территориальные зоны.

Бахшиян Т.А. - На территории города Тулуна Правилами определена 21 территориальная зона. Зоны отображены на карте градостроительного зонирования – жилые, общественно-деловые, производственные, зоны рекреационного назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры, а также зоны специального назначения и сельскохозяйственного использования. На карте градостроительного зонирования отображены границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон.

Границы территориальных зон устанавливались по:

- линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов.

При подготовке проекта границы территориальных зон устанавливались с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом города;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

область **Коварский А.Р.** Как было сказано выше, в каждой территориальной зоне установлен свой градостроительный регламент. Градостроительный регламент в свою очередь складывается из трёх составляющих: земельных участков и объектов капитального строительства;

1) виды разрешённого использования недвижимости;

2) предельные (максимальные и / или минимальные) параметры — предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства;

3) ограничения использования недвижимости.

Такие ограничения распространяются либо от объектов-источников потенциального вреда, причиняемого другим (вредное производство), либо такое ограничение определяется объектами, представляющими общественную ценность (памятник истории и культуры, река как природный объект), и которые могут быть подвержены вредному воздействию со стороны других объектов.

Вопросы - ответы, обсуждения проекта правил землепользования и застройки города Тулуна:

Боярских А.В. - Прошу задавать вопросы, если таковые имеются.

Кондрашова О.А. - специалист западных электрических сетей ОАО «Электросетевая компания» Мы изучили проект Правил. К сожалению, так и не поняли как будут проходить наши линии электропередач. Линии электропередач проходят по всем улицам, но мы увидели только линии высоковольтные. И вот еще такой вопрос: мы не поняли наши объекты - особо опасные, например подстанции, они относятся к инженерной инфраструктуре или к особо опасным объектам? Потому что, судя по текстовке, объекты электросетевого хозяйства отнесены к инженерной инфраструктуре, в то же время непонятно как обозначена подстанция «Сосновый бор».

Бахшиян Т.А. - Ваш вопрос скорее адресован генеральному плану. Разрабатывая Правила, мы брали за основу утвержденный генеральный план, разработанный на территорию г. Тулуна. Какие там были обозначены сети электроснабжения, и другие сети инженерной инфраструктуры города, такие были отображены и на карте зон с особыми условиями использования территории.

Кондрашова О.А. - При оформлении нового строительства линий электропередач мы оформляем акты выбора земельного участка, я понимаю, что это связано и с градостроительным планом и другой разрешительной документацией, а по завершении строительства мы будем оформлять участки под новыми линиями в собственность. Но сейчас речь идет о землепользовании и застройке города. У нас есть норматив, но улицы сегодня недостаточно широкие, и мы не можем выбрать земельные участки под строительство линий электропередач. Для ВЛ 0,4кВ мы должны взять ширину 4м, для ВЛ 10 кВ - 8 м. и получается, что бы попасть в норматив, мы не можем уложиться даже в улицу. Согласно вашего документа (Правил) ширина полос, устанавливается согласно требований технических регламентов, по сути, мы опять не видим, как мы будем строить наши линии.

Есть земельные участки, на которых предусмотрено новое строительство, предусмотрены ли там полосы отвода для строительства ВЛ, а то получится, что участки нарежут, мы вынуждены будем опоры ставить на эти участки и умные люди нам будут выставять счета за пользование чужим земельным, на которых стоят опоры, и идут линии по которым они же получают эту электроэнергию. В тексте Правил очень мало места уделено линиям электропередач, говорится про трубопроводы, нефтепроводы, как будто у нас весь город усыпан этими трубопроводами и линиями связи. Мы считаем, что эти линии не такие актуальные, как линии связи, тем более что у нас малоэтажная жилая застройка, где люди хотят устанавливать современное электроотопление, мощности не хватает, но как увеличить эти мощности.

Сыроваткина С.А. - Когда разрабатывался генеральный план города Тулуна и шел сбор исходных данных для его разработки, готовились и направлялись запросы во все организации, службы города, в том числе и в западные электрические сети, где администрация города просила предоставить информацию о планах на ближайшие 20 лет. Какие предложения и какое строительство стоит отобразить в генеральном плане на перспективу. Сведения вы представляли, и они учитывались при разработке генерального плана. Так о чем же мы сейчас говорим?

Как раз Правила и позволят строить только то, что запроектировано, разрешено в конкретной территориальной зоне, с учетом потребностей жителей города, конечно на основании требований технических регламентов.

Если электросетевая компания выходит с предложением на администрацию города, внести какие-то изменения в генеральный план города, мы можем этот вопрос рассмотреть. Генеральный план может быть дополнен, изменен при условии соблюдения всех процедур, и если это не противоречит

самой концепции генерального плана. Изменения внесенные в генеральный план повлекут изменения и в картах Правил, и мы увидим здесь совсем другую картинку.

Бахшиян Т.А. - вы говорите о документации другого уровня, это проекты планировки, где предусматривается в каждой существующей территориальной зоне более детальное планирование объектов, разрешенных к строительству.

Кондрашова О.А. - мы мечемся по улицам города и выискиваем куда можно поставить ТП для увеличения мощностей. Эти места заранее не определены.

Сыроваткина С.А. - а не надо метаться, надо прийти в отдел архитектуры и все обговорить, и согласовать, получить разрешающую документацию.

Кондрашова О.А. - а мы и приходим, и оформляем акты выбора, но процедура реконструкции или строительства занимает гораздо меньше времени, чем оформление, мы порой годами оформляем свои сети.

Сыроваткина С.А. - процедура оформления придумана не администрацией города, она придумана на уровне Российской Федерации. Давайте не будем отвлекаться от рассмотрения проекта Правил на посторонние вопросы.

Кальченко Г.Д. - Видимо, речь идет о нарушениях по г. Тулуну в части земельного законодательства. Вот у нас в «Сосновом бору» оказалось, что много сетей электрических, тепловых, и водоводы проходят по территориям частных земельных участков. Как такое случилось?

Боярских А.В. - жители города сами, во вред себе, выдвигают заборы в зону общего пользования, идет самозахват земель, таким образом, сети остаются на частных участках.

Миронова М.В. - но вопрос еще и в том, узаконены ли эти земельные участки?

Бахшиян Т.А. - Правила, как раз, и будут служить для того, чтобы не было споров по этому поводу. Регламенты строго установлены для всех земельных участков в каждой конкретной территориальной зоне, указаны минимальные и максимальные размеры земельных участков, указаны отступы объектов капитального строительства от границ смежных земельных участков, от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями.

Для обеспечения благоприятных условий проживания, соблюдения экологических и санитарных требований, сохранения объектов культурного наследия введены зоны с особыми условиями использования территорий, ограничивающие градостроительную деятельность на этих участках, а именно:

города. У нас есть санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;

водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

охранные зоны магистральных трубопроводов и ЛЭП

границы территорий объектов культурного наследия и объектов археологического наследия.

Все это показано на карте зон с особыми условиями использования.

Согласно технологии градостроительного зонирования, все компоненты градостроительного регламента, установленные в Правилах применительно к соответствующей территориальной зоне, суммируются. Поэтому, для участков и объектов разрешенным считается такое использование, которое соответствует не только видам и параметрам разрешенного использования недвижимости, обозначенным на карте градостроительного зонирования, но и ограничениям по экологическим условиям или условиям охраны памятников, если эти объекты попали в соответствующие зоны с особыми условиями использования территории.

Бахарева Е.А. - у меня вопрос по обводненному карьере, предусматривается ли охранная зона, или береговая линия у обводненного карьера?

Коварский А.Р. - обводненный карьер, если он имеет соединение с рекой.

Бахарева Е.А. - имеет

Коварский А.Р. - если мы изучим водный кодекс, то поймем, что обводненные карьеры это рукотворные водные объекты, они возникли на нарушенных землях, и не являются природными. По этой причине вокруг обводненных карьеров не указывается прибрежная или береговая полоса.

Трофимова М.В. - хочу спросить, с чем связан отказ в оформлении собственности на земельный участок под моим домовладением?

Миронова М.В. - а вы где проживаете и когда обращались с этим вопросом в администрацию города?

Трофимова М.В. - по улице Мастерской, обращалась в прошлом или позапрошлом году, точно не помню.

самой **Сыроваткина С.А.** - видимо это было все-таки давно, лет пять назад действительно было ограничение, в зоне затопления от р. Ия. Земельные участки не оформлялись в собственность граждан, в настоящее время построена дамба, земельные участки в этой части города разрешено оформлять в собственность граждан.

Ходзинский А.Н. - У меня вопрос, предусмотрены ли автомобильные парковки по ул. Ленина? Не одного парковочного места там нет, люди вынуждены бросать машины где попало.

Миронова М.В. - это не вопрос Правил землепользования и застройки.

Боярских А.В. - да этот вопрос должен быть предусмотрен в документации, называемой проектом детальной планировки.

Сыроваткина С.А. - надо рассказать слушателям и о том, что на карте зон с особыми условиями использования территории показаны территории, градостроительные регламенты на которые не распространяются — это территории выявленных объектов культурного наследия. «Градостроительные регламенты не распространяются» означает следующее: что на указанной территории невозможны никакие работы, кроме работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия. Проверяя показанные территории объектов культурного наследия мы заметили некоторые неточности и ошибки, которые хотелось бы исправить: Ну, во первых, не нанесены территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов археологического наследия, во вторых нужно показать другим цветом границы территорий объектов археологического наследия, отличным, от территорий выявленных объектов культурного наследия, и в третьих убрать показанные территории, которые были показаны ошибочно как выявленные территории объектов культурного наследия, это ул. Ленина, 123, пер. огородный, 2, ул. Ленина, 83 — исключен, ул. Станкевича, 8, ул. Красного октября, 8 — исключен, и исправить территорию указанную не на том месте: ул. Ленина, 114. Так же мне бы хотелось задать еще один вопрос разработчикам проекта: Территории выявленных объектов культурного наследия указаны в координатах, или условно, как мы будем определять границу ответственности, где регламент не распространяется, а где нужно его учитывать?

Коварский А.Р. - по вопросу о границах территорий зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов археологического наследия, я поясню следующее: территории зон могут быть показаны в Правилах только в случае, если проект зон охраны объектов культурного наследия утвержден, и в соответствии с российским законодательством, проведены работы по уточнению этих зон.

Боярских А.В. - если больше нет вопросов, то предлагаю наши прения на этом закончить. Мы планировали рассмотреть записки из зала с предложениями и замечаниями, но поскольку ни одной записки не поступило, обсуждать и зачитывать нечего. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Тулуна рассмотрит все ваши предложения и замечания, подготовит заключение по результатам публичных слушаний, которое будет опубликовано в газете «Тулунский вестник».

Заседание публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки считаю закрытым.

Заключение: Комиссии рассмотреть следующие поступившие предложения и доработать проект Правил землепользования и застройки в соответствии с законом.

1. По возможности учесть вопросы землепользования под инженерными коммуникациями - линии электропередач, сети теплоснабжения, водоснабжения, канализации, связи, и др.

2. На карте градостроительного зонирования выделить цветом границы территорий объектов археологического наследия, отличным, от территорий выявленных объектов культурного наследия.

3. На карте зон с особыми условиями убрать территории, ошибочно нанесенные как выявленные территории объектов культурного наследия:

ул. Ленина, 123,

пер. Огородный, 2,

ул. Станкевича, 8,

ул. Ленина, 83 — исключен,

ул. Красного Октября, 8 — исключен,

и исправить неверно показанную территорию выявленного объекта культурного наследия ул. Ленина, 114.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий, территории выявленных объектов культурного наследия показаны условно, нет координатной привязки. Необходимо в

текстовой части Правил ст.53 сослаться на каталог координат территорий и зон охраны объектов культурного наследия Проекта охранных зон, зон регулирования застройки, хозяйственной деятельности и охраняемого природного ландшафта (разработанный в составе генерального плана), или указать координаты территорий выявленных объектов культурного наследия в соответствии с Проектом охранных зон.

Кий А.Н. - У меня вопрос, предусмотрены ли автомобильные парковки по ул. Ленина? Не од 5. В текстовой части на стр. 58 исправить минимальный размер земельного участка. Указать его в соответствии с Законом Иркутской области от 12.03.2009г. № 9-ОЗ «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность» - 400 кв.м.

Стр. 60 пункт 41.3 не читается (может быть надо так: «... если указанные земельные участки не входят в границы, выделенные красными линиями, т.е территории общего пользования и...»), непонятно, что имеется в виду.

7. На картах по обводненному карьеру увеличить территорию Р-1.

«Градостроительные регламенты не распространяются» означает следующее: что на указанной территории невозможны никакие работы, кроме работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия.

Проведя показанные территории объектов культурного наследия мы замет

Председатель публичных слушаний Боярских А.В.

нанесены территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов археологического наследия, во вторых нужно показать другие цветом границы территорий объектов археологического наследия, от территории выявленных объектов

Секретарь публичных слушаний Сыроваткина С.А.

и в третьих убрать показанные территории, которые были показаны ошибочно как выявленные территории объектов культурного наследия: это ул. Ленина, 123, пер. Огородный, 2, ул. Ленина, 83

— исключен, ул. Станкевича, 8, ул. Красного октября, 8 — исключен, и исправить территорию

указанную не на том месте: ул. Ленина, 114. Так же мне бы хотелось задать еще один вопрос разработчикам проекта: Территории выявленных объектов культурного наследия указывать

координатах, или условно, как мы будем определять границу ответственности, где граница не

распространяется, а где нужно его учитывать?

Коварский А.Р. - по вопросу о границах территорий зон регулирования застройки и

хозяйственной деятельности объектов археологического наследия, в пояснении следующие территории зон могут быть показаны в Правилах только в случае, если проект зон охраны объектов культурного

наследия утвержден, и в соответствии с российским законодательством, при условии работы по

уточнению этих зон.

Боярских А.В. - если больше нет вопросов, то предлагаю наши прения на этом окончить. Мы

планировали рассмотреть записки из зала с предложениями и замечаниями, но пока записки не

поступило, обсуждать и замечать нечего. Комиссия по подготовке проекта правил

землепользования и застройки города Тулуна рассмотрит все наши предложения и замечания,

подготовит заключение по результатам публичных слушаний, которое будет опубликовано в газете

«Тулунский вестник»

Заседание публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки считается

закрытым.

Заключение: Комиссия рассмотреть следующие поступившие предложения и доработать

проект Правил землепользования и застройки в соответствии с законом.

1. По возможности учесть вопросы землепользования под инженерными коммуникациями -

линии электропередач, сети теплоснабжения, водоснабжения, канализации, газа, и др.

2. На карте градостроительного зонирования выделить цветом границы территорий объектов

археологического наследия, отличным от территорий выявленных объектов культурного наследия.

3. На карте зон с особыми условиями убрать территории, ошибочно нанесенные как

выявленные территории объектов культурного наследия: ул. Ленина, 123, пер. Огородный, 2, ул. Ленина, 83 — исключен, ул. Станкевича, 8, ул. Красного октября, 8 — исключен, и исправить территорию