



**АДМИНИСТРАЦИЯ Г. АЛУШТЫ
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по Проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта и по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков

г. Алушта

27 апреля 2017 года

Место проведения: большой зал администрации г. Алушты, пл. Советская, 1

Время проведения: 17-00

Время регистрации: с 16-00 до 17-00

Председатель публичных слушаний:

Сотов Игорь Иванович, заместитель главы Администрации г. Алушты.

Секретарь публичных слушаний:

Лукьянчиков А.М., главный специалист сектора кадастра и мониторинга Управления градостроительства и архитектуры Администрации г. Алушты.

Сотов И.И.: Добрый день, уважаемые присутствующие! Сегодня мы проводим публичные слушания по Проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта и по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков.

Состав комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Алушта утвержден постановлением Администрации г. Алушты от 22.11.2016 г. № 3620. Учитывая, что председатель комиссии - первый заместитель главы Администрации Боярчук Алексей Валерьевич находится в командировке, а я в соответствии с распределением обязанностей между главой Администрации, первым заместителем главы Администрации и заместителями главы Администрации исполняю его обязанности, председательствующим на публичных слушаниях буду я.

В зале присутствуют:

- заместители главы администрации города;
- депутаты Алуштинского городского совета 1 созыва;
- должностные лица Администрации города Алушты;
- представители территориальных органов;
- представители общественных организаций, средств массовой информации;
- жители города.

Всего зарегистрировано: 145 человек.

Предлагаю утвердить регламент для выступлений:

- основной докладчик - до 15 минут;
- выступающим в прениях - до 3 минут на одного участника;
- заключительное слово до 5 минут.

По истечении установленного времени председательствующий публичных слушаний предупреждает об этом выступающего, а затем вправе прервать его выступление.

Желающим принять участие в обсуждении будет предоставлено слово только с разрешения председательствующего.

Каждый участник публичных слушаний имеет право на одно выступление.

Предлагаю проголосовать за данный регламент.

Кто «за» 145, «против» 0, «воздержался» 0.

Регламент утвержден единогласно.

Повестка дня публичных слушаний, включает в себя два вопроса:

1. Обсуждение Проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта
2. Обсуждение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства

Предлагаю утвердить повестку дня.

Кто «за» 145, «против» 0, «воздержался» 0.

Повестка дня утверждена единогласно.

Предлагаю перейти к повестке дня.

Сотов И.И.: Уважаемые присутствующие!

Решением сессии Алуштинского городского совета от 14.12.2016 № 31/2 утверждены Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта Республики Крым (далее – ПЗЗ). После утверждения данной документации градостроительного зонирования в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки поступали обращения физических и юридических лиц, органа местного самоуправления об изменении границ территориальных зон на картах градостроительного зонирования ПЗЗ, изменении градостроительных регламентов ПЗЗ, порядка применения и внесения изменений в ПЗЗ, предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства.

Распоряжением Главы муниципального образования городской округ Алушта № 59-р от 30.03.2017 г. назначены публичные слушания по Проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта и по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков.

Разработанный Проект о внесении изменений в ПЗЗ размещен на официальном сайте муниципального образования городской округ Алушта, как приложение к вышеуказанному распоряжению.

Материалы проекта были доступны по адресу: город Алушта, площадь Советская, 1, кабинет 35.

После опубликования проекта в Администрацию г. Алушты поступили следующие предложения от граждан:

- Яковенко А.А., Биницкого А.Н., Дыхнич Д.Ю., Ненартавичус Н.А., Сторчак Г.С. об отклонении предложения органа местного самоуправления о внесении изменений в том 2 – Градостроительные регламенты ПЗЗ в части, касающейся исключения вида разрешенного использования – магазины из числа вспомогательных видов разрешенного использования в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) и включения его перечень условно разрешенных видов в данной зоне.

Уведомления о желании выступить на публичных слушаниях не поступали.

Предлагаю перейти к повестке дня.

Сотов И.И.: По первому вопросу повестки дня слово предоставляется основному докладчику, начальнику управления градостроительства и архитектуры, главному архитектору г. Алушты Юрченко Игорю Борисовичу.

Юрченко И.Б.: После утверждения в декабре 2016 г. документации градостроительного зонирования – Правил землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта в Администрацию г. Алушты стали поступать обращения о корректировке карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов ПЗЗ. Данные заявления рассматривались на заседаниях комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

В соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации Постановлениями Администрации г. Алушты от 21.02.2017 № 451 и от 24.03.2017 г. № 625 разрешено подготовку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта. Данный проект разрабатывался в соответствии с заключениями комиссии, которые являются приложением в вышеуказанным постановлениям.

Разработанный комиссией Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки прошел проверку на соответствие требованиям Градостроительного кодекса РФ. Нарушений и замечаний не выявлено.

Перейдем к рассмотрению данного проекта.

Изменения в Картах градостроительного зонирования ПЗЗ касаются:

- в с. Солнечногорское: отнесение земельных участков (кадастровый номер 90:15:060402:254 – заявитель ООО «Измеритель» и кадастровый номер 90:15:060402:25 – заявитель гр. Морозова Л.И.) к территориальной зоне Р-1 (зона объектов оздоровительного назначения и туризма);

- в с. Малый Маяк: отнесение земельного участка (кадастровый номер 90:15:050101:543 – заявитель гр. Керимов М.А.) к территориальной зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры);

- в с. Лучистое:

- отнесение 10-ти смежных земельных участков (заявитель ТСН «Екатериновка-Демерджи») к территориальной зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры);

- отнесение 2-х смежных земельных участков (заявитель ТСН «Екатериновка-Демерджи») к территориальной зоне О-2 (зона объектов образования);

- отнесение земельных участков (кадастровый номер 90:15:040102:166, 90:15:040102:165 – заявитель гр. Павленко А.С., кадастровый номер 90:15:040102:1 – заявитель гр. Крестелева Т.А., Крестелев С.А., кадастровый номер 90:15:040102:618 – заявитель гр. Шарма А.А.) к территориальной зоне СХ-2 (зона объектов дачного хозяйства и садоводства)

- в с. Изобильное: отнесение земельного участка (кадастровый номер 90:15:030102:211 – заявитель гр. Хапкова Л.Б.) к территориальной зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры);

- в г. Алушта:

- отнесение земельного участка площадью 535 кв.м. по адресу: г. Алушта, ул. Горького, 4 Е (заявитель – Красненков Я.А.) к территориальной зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения, объектов культуры);

- отнесение земельного участка площадью 909 кв.м. по адресу: г. Алушта, ул. Глазкрицкого, 17-б (заявитель – Святненко С.В., Святненко Т.В., Герасимова В.С.) к территориальной зоне Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами);

- отнесение земельного участка (кадастровый номер 90:15:010101:63 - заявитель – ТОК «Чайка») к территориальной зоне Р-1 (зона объектов оздоровительного назначения и туризма).

Также в процессе работы с картами градостроительного зонирования ПЗЗ Управлением градостроительства и архитектуры выявлено ряд технических ошибок, связанных с размещением земельных участков в двух территориальных зонах. Данные технические ошибки устранены в представленном проекте.

Рассматриваемый проект о внесении изменений в ПЗЗ коснулся и Градостроительных регламентов ПЗЗ (том 2) и Порядка применения и внесения изменений в ПЗЗ (том 1). В градостроительных регламентах в основном произошли изменения, связанные с корректировками основных, вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования в границах территориальных зон. Все произведенные корректировки указаны в заключении комиссии от 10.02.2017 № 2, которое является приложением к постановлению Администрации г. Алушты от 21.02.2017 г. № 451. Порядок применения и внесения изменений в ПЗЗ (том 1) дополнен тремя абзацами, которые позволят упорядочить подачу заявлений на условно разрешенный вид использования и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Сотов И.И.: Спасибо Игорь Борисович. Перейдем к рассмотрению второго вопроса, потом к прениям. Слово предоставляется основному докладчику Юрченко Игорю Борисовичу.

Юрченко И.Б.: Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства определен статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

В комиссию по разработке проекта правил землепользования и застройки поступили обращения ООО «Грин Рей», ООО «Фирма «Траст АТ», гр. Джутян Л.А. о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков.

- ООО «Грин Рей» запросил условно разрешенный вид использования земельного участка в с. Солнечногорское, балка «Сатера» - туристическое обслуживание в территориальной зоне Р-1 (зона объектов оздоровительного назначения и туризма);

- ООО «Фирма «Траст АТ» запросил условно разрешенный вид использования земельного участка в г. Алушта, ул. Горького, в районе входа в ГП «Санаторий «Алуштинский» - предпринимательство в территориальной зоне Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами);

- гр. Джутян Л.А. запросила условно разрешенный вид использования двух смежных земельных участков в п. Чайка по ул. Багрова, 1 – блокированная жилая застройка в территориальной зоне Р-1 (зона объектов оздоровительного назначения и туризма).

Во исполнение п. 4 ст. 39 Градостроительного кодекса РФ комиссией направлены сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

После направления вышеуказанных сообщений письменные замечания по запрашиваемым условно разрешенным видам использования земельных участков не поступали.

Сотов И.И.: Предлагаю перейти к прениям. Кто желает внести аргументированные предложения по разработанному Проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта и по вопросам о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков. Выступающий должен громко представиться для ведения протокола публичных слушаний.

Яковенко А.А.: Разъясните, в связи с чем в градостроительных регламентах ПЗЗ вид разрешенного использования – магазины перенесли из перечня вспомогательных видов в перечень условно разрешенных видов в территориальной зоне Ж-1?

Юрченко И.Б.: Это связано с тем, что в Администрацию г. Алушты поступает множество обращений и жалоб от жителей всех населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, об использовании жилых домов, хозяйственных строений, гаражей и других построек в качестве объектов коммерческого назначения (в том числе магазинов, объектов общественного питания, офисов и т.д.). Процедура установления вспомогательного вида разрешенного использования прописана в Градостроительном кодексе РФ и не требует проведения публичных слушаний.

В свою очередь, установление условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства требует уведомления смежных землепользователей о запрашиваемом виде использования, проведение публичных слушаний. В данном случае мы услышим мнение общественности и соседей.

Епифанова: Озвученная гр. Яковенко А.А. корректировка коснется земельных участков и объектов капитального строительства, принадлежащих гражданам на ул. Первомайской в г. Алушта?

Юрченко И.Б.: Данная корректировка градостроительных регламентов ПЗЗ коснется всех объектов недвижимости, расположенных в территориальной зоны Ж-1 во всех населенных пунктах городского округа, на которые разработаны Правила землепользования и застройки.

Недовесов С.А.: Согласно рассматриваемого на публичных слушаниях Проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки планируется дополнение статьи 6 тома 1 (Порядок применения и внесения изменений в ПЗЗ) пунктом 1.1. в следующего содержания: «К заявлению должны быть приложены обоснования (текстовые и графические материалы), свидетельствующие о том, что в результате реализации запрашиваемого условно разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства не будут нарушены права и интересы владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами, законодательством РФ для соответствующей территориальной зоны». Какие документы (текстовые и графические) необходимо будет прикладывать при обращении граждан осуществляющих коммерческую деятельность на ул. Первомайской в г. Алушта?

Юрченко И.Б.: В конкретном случае на ул. Первомайской в г. Алушта необходима разработка градостроительной документации – Проекта планировки территории для определения возможности размещения объектов торговли на данной улице. В данном проекте должны быть отображены предполагаемые места размещения объектов недвижимости, планируемых для использования в качестве магазинов, в соответствии с требованиями строительных норм и правил с отображением красных линий и линий застройки улицы. Застройка улицы должна быть выполнена в едином архитектурном стиле, так как данная улица является главной пешеходной связью автовокзала с центром города.

Билевич Л.А.: Как житель города Алушта, считаю целесообразным помочь предпринимателям, осуществляющим торговлю на ул. Первомайской.

Юрченко И.Б.: Администрация г. Алушты в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Крым считает возможным использование земельных участков и объектов капитального строительства исключительно в соответствии с установленными видами разрешенного использования объектов.

Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определен статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ. В градостроительных регламентах ПЗЗ представлен перечень основных, вспомогательных и условно разрешенных видов разрешенного использования в каждой территориальной зоне. Также в регламентах для каждой территориальной зоны установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Коврига А.П.: Каким образом устанавливается условно разрешенный вид использования объектам капитального строительства, на которые зарегистрировано право собственности?

Юрченко И.Б.: Процедура установления условно разрешенного вида использования объектам капитального строительства аналогична установлению условно разрешенного вида земельным участкам и определена статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. Присвоение условно разрешенного вида земельному участку и объекту капитального строительства должно производиться одновременно.

Коврига А.П.: В связи с тем, что в зале находится большое количество участников публичных слушаний не поддерживающих корректировку градостроительных регламентов ПЗЗ в территориальной зоне Ж-1, в части переноса вида разрешенного использования – магазины из перечня вспомогательных видов в перечень условно разрешенных видов, предлагаю снять данный вопрос с голосования.

Сотов И.И.: Считаю целесообразным закончить обсуждение вопросов. Нами были рассмотрены Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта и вопросы о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков.

Выслушаны все замечания и предложения по предоставленным докладчиком материалам.

В связи с несогласием большого количества участников публичных слушаний по вопросу корректировки градостроительных регламентов ПЗЗ в части, касающейся переноса вида разрешенного использования – магазины из перечня вспомогательных видов в перечень условно разрешенных видов в территориальной зоне Ж-1, считаю необходимым произвести более детальное изучение норм Градостроительного кодекса РФ для определения возможности создания согласительной комиссии по данному вопросу. В случае возможности создания согласительной комиссии, в её состав комиссии включить инициативную группу граждан в количестве 9-ти человек.

Считать публичные слушания по рассматриваемым вопросам состоявшимися.

Ставлю на голосование вопрос об утверждении Проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на часть территории муниципального образования городской округ Алушта (за исключением вышерассмотренной корректировки градостроительных регламентов ПЗЗ в территориальной зоне Ж-1) и вопрос о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования в отношении трех рассмотренных земельных участков.

Ставлю данное предложение на голосование.

Кто «за» 145, «против» 0, «воздержался» 0.

Принято единогласно.

Сотов И.И.: В заключение, благодарю всех участников публичных слушаний за их активную жизненную позицию, за желание принять реальное участие в решении вопросов местного значения.

Председатель публичных слушаний

И.И. Сотов

Секретарь публичных слушаний

А.М. Лукьянчиков