

ПРОТОКОЛ
публичных слушаний по проекту
"О внесении изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования "Город Архангельск"

Место проведения: Администрация муниципального образования "Город Архангельск" (г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5)

Дата проведения: 02 марта 2017 г.

Время проведения: 16 час. 00 мин.

Председательствующий публичных слушаний:

Юницина А.Н. - директор департамента градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск" – главный архитектор города

Ответственный за соблюдение регламента:

Юницина А.Н. - директор департамента градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск" – главный архитектор города

Секретарь публичных слушаний:

Перекопская М.А. - главный специалист управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск".

Участники публичных слушаний: представители отраслевых (функциональных) и территориальных органов Администрации муниципального образования "Город Архангельск", представители организаций, жители города Архангельска (лист регистрации в приложении № 1 к Протоколу).

Цель проведения публичных слушаний – обсуждение проекта "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Повестка дня:

1. Объявление регламента публичных слушаний.
2. Представление проекта "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Докладчик Юницина А.Н. - директор департамента градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск" – главный архитектор города.

3. Рассмотрение предложений, поступивших в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" в установленном порядке.

4. Выступления участников публичных слушаний.
5. Резолюция.

1. Публичные слушания открыла Юницына А.Н. Во вступительном слове она сообщила, что публичные слушания проводятся по инициативе Главы муниципального образования "Город Архангельск" в соответствии со статьёй 16 Устава муниципального образования "Город Архангельск" и Положением о публичных слушаниях на территории муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельского городского Совета депутатов от 01.09.2005 №36.

Информация о месте и времени проведения публичных слушаний и проект были опубликованы в газете "Архангельск – город воинской славы" от 30 декабря 2016 года № 103. Также проект был опубликован на официальном интернет-портале муниципального образования "Город Архангельск".

Регламент проведения публичных слушаний:

Общая продолжительность публичных слушаний – не более 2 часов.

Время для каждого доклада составляет 20 минут, время для ответов на вопросы к докладу – 15 минут, время для выступлений участников публичных слушаний не должно превышать 5 минут на каждого, ответы на вопросы не более 5 минут.

2. Проект "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" представила Юницына А.Н. - директор департамента градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск" – главный архитектор города, сообщив присутствующим следующее.

Проект подготовлен в целях исполнения поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Дмитрия Николаевича Козака № ДК-П9-4520 от 28 июля 2016 года по приведению правил землепользования и застройки в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации в части полноты предусмотренных ими сведений.

Одним из требований Градостроительного кодекса РФ к установлению границ территориальных зон является принадлежность каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. С учетом данного требования в рамках подготовки Проекта были уточнены границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования муниципального образования "Город Архангельск", а также из раздела III Правил исключена статья 12.1 "Порядок отнесения земельного участка к территориальной зоне в случае его расположения в двух или более территориальных зонах".

В качестве примеров уточнения границ территориальных зон можно указать в центральной части города квартала, где расположены малоэтажные многоквартирные жилые дома полностью или частично в границах красных линий. Граница территориальных зон в рассматриваемом случае была установлена по красным линиям, что усложнило процесс постановки на кадастровый учет земельных участков под данными домами и реализации соответствующих программ. Поэтому в проекте границы территориальных зон установлены с учетом сложившейся планировки

территории и существующего землепользования. Аналогично произведена корректировка границ территориальных зон с учетом существующих земельных участков, поставленных на кадастровый учет.

Для удобства работы с Правилами в рамках подготовки Проекта произведена унификация 972 территориальных зон в 67. При этом регламентами вновь образованных территориальных зон учтены все виды разрешенного использования ранее установленных территориальных зон.

К примеру, многофункциональные зоны объектов жилой и общественно-деловой застройки в Октябрьском, Ломоносовском территориальных округах, территориальных округах Майская горка и Варавино-Фактория со схожими градостроительными регламентами из территориальных зон, имеющих уникальное кодовое обозначение (ДО-04-2-12, ДО-04-2-15, ДО-04-2-16, ДО-04-2-19, ДО-04-2-20, ДО-05-2-1, ДО-05-2-2, ДО-05-2-5, ДО-05-2-13, ДО-06-2-1, ДО-06-2-2, ДО-06-2-5, ДО-07-2-1 и ДО-06-2-5), были объединены в единую многофункциональную зону объектов жилой и общественно-деловой застройки МФ-4.

Аналогичная унификация выполнена в отношении иных территориальных зон.

Кроме того, зоны зеленых насаждений специального назначения исключены из состава рекреационных, а также из состава промышленных.

Состав карт градостроительного зонирования дополнен картой границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" и картой зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования "Город Архангельск".

На карте границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" отображены:

- граница водоохранной зоны;
- граница прибрежных защитных полос;
- граница зоны затопления 1% паводком;
- границы 1 и 2 поясов охраны источников питьевого водоснабжения;
- границы санитарно-защитной зоны;
- границы охранной зоны ЛЭП;
- граница шумовых зон от аэропорта.

Границы с особыми условиями использования территории отображены с учетом положений генерального плана муниципального образования "Город Архангельск".

Карта зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования "Город Архангельск" отображает границы зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории исторического центра города Архангельска (в Ломоносовском, Октябрьском и Соломбальском территориальных округах), утвержденные Постановлением Правительства Архангельской области от 18.11.2014 № 460-пп.

Отдельные статьи раздела III Правил землепользования и застройки дополнены и уточнены. В частности, статья 13.2 "Максимальный процент

застройки в границах земельного участка" заменена на статью 16 "Максимальный процент застройки в границах земельного участка и коэффициент плотности застройки".

Согласно Проекту максимальный процент застройки в границах земельного участка установлен дополнительно для следующих видов разрешенного использования:

Объекты здравоохранения	50
Религиозные объекты	50
Образовательные учреждения	40
Производственные и административные здания, строения, сооружения промышленности	80
Военные объекты	80
Для иных видов разрешенного использования	50

Кроме того, указанная статья в новой предлагаемой редакции предусматривает установление коэффициента плотности застройки.

В отношении зон индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками предлагается установление следующих ограничений в составе регламентов соответствующих территориальных зон:

- во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;

- вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

- размещение бань, саун допускается при условии канализования стоков;

- при уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию своего участка.

3. Юницына А.Н. сообщила присутствующим, что до публичных слушаний в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" поступили следующие предложения по проекту.

№ п/п	Инициатор	Предложение
1	Карпов Владимир Дмитриевич	Включить в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-8-2 следующие виды разрешенного использования "земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов, многоэтажных жилых домов, административных и офисных зданий, объектов бытового обслуживания, образовательных учреждений, объектов общественного питания, объектов розничной торговли, объектов физической культуры и спорта, общежитий, сооружений наружной рекламы, объектов для хранения индивидуальных автотранспортных средств".

2	Бирюкова Ирина Геннадьевна	Включить в градостроительный регламент территориальной зоны П-3 условно разрешенный вид использования "земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажных жилых домов".
3	Ершов Сергей Эдуардович	Изменить границы территориальной зоны ДО-1 по ул. Революции, включив в ее состав земельные участки с кадастровыми номерами 29:22:071401:17; 29:22:071401:125; 29:22:071401:107. Включить в градостроительный регламент территориальной зоны ДО-1 основной вид разрешенного использования "земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов".
4	Юдин Андрей Вячеславович	Предусмотреть возможность размещения отдельно стоящих объектов розничной торговли в территориальной зоне Ж-3-1.
5	Лукин Михаил Северьянович	Изменить границы территориальной зоны МФ-4 по ул.Стрелковой
6	Лысаченкова Елена Владимировна	Включить в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-4-4 вид разрешенного использования "земельные участки, предназначенные для размещения индивидуальных жилых домов" в качестве основного.
7	ООО "Агентство-ТС"	Коэффициенты, установленные пунктом 3 статьи 16 проекта Правил, предусмотреть к территории квартала (микрорайона). Добавить положение о возможности увеличения высотности до 10-20% для отдельных зданий, сооружений, их элементов, представляющих собой архитектурную высотную доминанту в композиции архитектурного ансамбля, объекта строительства и (или) целого квартала. Увеличить коэффициент плотности застройки в условиях реконструкции существующей застройки до 3,0 для многоэтажных жилых домов в территориальной зоне МФ-9. Количество этажей надземной части вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений в территориальной зоне МФ-9 увеличить до 18.
8	ООО "СК "Дельта-Строй"	Включить в градостроительный регламент территориальной зоны ДО-12 условно разрешенный вид использования "земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажных жилых домов".
9	ЗАО "НП "Архангельскхлеб"	Земельный участок с кадастровым номером 29:22:080505:26 выделить в отдельную территориальную зону. Включить в градостроительный регламент территориальной зоны основной разрешенный вид использования "земельные участки, предназначенные для размещения производственных и складских объектов".
10	АО "Полус"	Уточнить границы территориальной зоны МФ-1 вдоль ул.Терехина, ул.Советской и ул. Маяковского.

11	ООО "Агентство-ТС"	Статью 7 проекта Правил дополнить следующим пунктом: "Проекты планировки и межевания, выполненные в рамках договоров о развитии застроенных территорий и утвержденные Администрацией муниципального образования "Город Архангельск", до вступления в силу настоящих Правил, действуют в утвержденной редакции проектов планировки и межевания застроенных территорий на весь период срока действия договора о развитии застроенных территорий".
12	Маклаков Андрей Владимирович	Количество этажей надземной части вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений в территориальной зоне МФ-4 увеличить до 13.
13	ООО "ТНС"	Включить в градостроительный регламент территориальной зоны МФ-8 вид разрешенного использования "земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов" в качестве основного. Количество этажей надземной части вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне увеличить до 8.
14	ООО "Развитие"	Количество этажей надземной части вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений в территориальной зоне Ж-4-3 увеличить до 14.
15	ООО "ГорСтрой"	Количество этажей надземной части вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений в территориальной зоне Ж-8-1 увеличить до 12. Изменить границы территориальной зоны Ж-8-2, установив в границах пр. Ломоносова, ул. Гайдара, пр. Советских космонавтов и ул. Вологодской.
16	ООО "Талион"	Количество этажей надземной части вновь строящихся или реконструируемых зданий, строений, сооружений в территориальной зоне Ж-8-2 увеличить до 17.
17	Хотенов Евгений Алексеевич	Включить в градостроительный регламент территориальной зоны О-1 условно разрешенный вид использования "земельные участки, предназначенные для размещения объектов для хранения индивидуальных автотранспортных средств".
18	Веселова Екатерина Васильевна	Включить в градостроительный регламент территориальной зоны О-1 основной вид разрешенного использования "земельные участки, предназначенные для размещения объектов для хранения индивидуальных автотранспортных средств".
19	Дракунов Олег Леонидович	Включить в градостроительный регламент территориальной зоны Р-1 условно разрешенный вид использования "земельные участки, предназначенные для размещения объектов розничной торговли, объектов общественного питания, административных и офисных зданий".
20	Департамент градостроительства	Изменить границы зон ЗСН-1 и СН-1 (с учетом границ земельного участка с кадастровым номером 29:22:000000:7934 под проектируемое кладбище по Маймаксанскому шоссе). Уточнить цветовое условное обозначение зон Ж-8-2 Кодовое обозначение территориальной зоны в границах земельного участка с кадастровым номером 29:22:060102:1 (городской полигон ТБО) и земельного участка под полигон ТБО в Цигломенском территориальном округе изменить на СН-2.

		<p>Территорию по ул. Дачной в границах земельных участков с кадастровыми номерами 29:22:070703:101, 29:22:070703:102, 29:22:070703:103 выделить в зону СН-2</p> <p>Дополнить условные обозначения карты границ с особыми условиями использования территории муниципального образования "Город Архангельск" элементами: - санитарный разрыв от железнодорожных путей; - граница 3 пояса санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.</p> <p>Уточнить границу зоны санитарной охраны в составе трех поясов в соответствии с утвержденными проектами зон охраны источников водоснабжения.</p> <p>Изменить границу санитарного разрыва от железнодорожных путей и привести ее в соответствие схеме экологических ограничений с особыми условиями использования территорий генерального плана города.</p> <p>Включить в градостроительный регламент зон П-2, Ж-2-1 и Ж-2-3 вид разрешенного использования "земельные участки, предназначенные для размещения "причалов, пристаней"</p> <p>Откорректировать границу К-1 по ул. Ильинской с учетом границ земельных участков, поставленных на кадастровый учет.</p> <p>Включить в градостроительный регламент территориальной зоны МФ-1 разрешенный вид использования "земельные участки, предназначенные для размещения объектов здравоохранения".</p> <p>Включить в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-5 разрешенный вид использования "земельные участки, предназначенные для размещения парков, скверов".</p>
		<p>Дополнить условные обозначения карты зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования "Город Архангельск" следующими элементами: Границы памятников археологии; Границы достопримечательных мест; Границы ансамблей исторической застройки; Объекты архитектуры; Охранные зоны (ЗО); Зоны наблюдения культурного слоя.</p>
		<p>В статье 16 "максимальный процент застройки" заменить на "максимальный коэффициент застройки"; "коэффициент плотности застройки" заменить на "коэффициент плотности застройки участка".</p> <p>В ст. 16 уточнить порядок определения коэффициента плотности застройки земельного участка, изложив в следующей редакции: Коэффициент плотности застройки земельного участка определяется: - как отношение максимальной общей площади квартир, которые можно разместить на земельном участке, к площади земельного участка для жилой застройки; - как отношение суммарной поэтажной общей площади наземной части зданий и сооружений, к площади земельного участка для зданий и сооружений общественного, промышленного назначения.</p>

Таблицу 1 изложить в следующей редакции:		
Наименование застройки	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застроек и участка
Застройка многоэтажными жилыми домами (9 и выше этажей) в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами	0,4	2,0
Застройка среднеэтажными жилыми домами (5-8 этажей) в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами	0,5	1,7
Застройка общежитиями в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами	0,6	1,6
Застройка малоэтажными, многоквартирными жилыми домами (до 4 этажей) в том числе со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными объектами	0,4	1,2
Застройка индивидуальными жилыми домами, при этом максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка, предназначенного для размещения индивидуального жилого дома, хозяйственными строениями, гаражами, индивидуальными банями, теплицами и другими вспомогательными строениями - до 10%;	0,2	0,4
Застройка многофункционального назначения	0,8	3,0
Застройка общественно-деловая	0,8	2,4
Застройка объектами здравоохранения	0,5	2,0
Застройка культовыми сооружениями	0,5	2,0
Застройка образовательными учреждениями	0,4	2,0
Застройка производственная	0,8	2,4

Таблицу 1 дополнить примечаниями следующего содержания:

1. Коэффициенты застройки приведены для земельного участка.
2. Коэффициенты плотности застройки приведены для участка с учетом необходимых по расчету стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.
3. При подсчете коэффициентов плотности застройки участка подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.
4. В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм". Из градостроительных регламентов территориальных зон исключить пункт "Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства".

21	ООО "Статус М"	Включить земельный участок с кадастровым номером 29:22:060418:2 в границы территориальной зоны Ж-4-1.
----	----------------	---

4. Участниками публичных слушаний были высказаны следующие предложения, возражения, замечания к проекту "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск".

Рукомойников В.Е. попросил пояснить выполнены ли в составе проекта работы по уточнению границ санитарно-защитной зоны.

Юницына А.Н. сообщила, что работы по уточнению границ санитарно-защитной выполнены и границы отображены на карте зон с особыми условиями территории муниципального образования "Город Архангельск".

Пальмина Т.В. озвучила предложения к проекту, подготовленные прокуратурой г. Архангельска. В частности, было предложено: Исключить п. 2.1.2 статьи 10 Проекта; часть 6 статьи 8 Проекта изложить в следующей редакции "Реконструкцию указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства..."; в статье 24 Проекта в части 2 исключить дублирующую фразу "Градостроительный регламент. Основные виды разрешенного использования:"; градостроительные регламенты территориальных зон Ж-2-1, Ж-2-2 привести в соответствие действующему законодательству.

Юницына А.Н. сообщила, что данные предложения и замечанию будут рассмотрены комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" в установленном порядке.

5. Обменявшись мнениями, участники публичных слушаний решили: одобрить проект "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск";

комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" рассмотреть замечания и предложения, поданные в установленном порядке;

рекомендовать департаменту градостроительства Администрации муниципального образования "Город Архангельск" учесть в проекте "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования "Город Архангельск" предложения по решению Комиссии, принятому большинством голосов членов Комиссии, присутствующих на заседании. Учитывая, что иных замечаний и предложений не поступило, председательствующий объявил о завершении публичных слушаний и сообщил, что итоговый документ публичных слушаний будет опубликован в газете "Архангельск – город воинской славы" и на официальном интернет-портале муниципального образования "Город Архангельск".

**Председательствующий
публичных слушаний**

А.Н. Юницына

Секретарь

М.А. Перекопская