**П Р О Т О К О Л**

**повторных публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск»**

г.Саянск. 22 сентября 2010г.

Начало слушаний в 16 час.00 мин.

15 час.20 мин.-16 час.00 мин. регистрация участников слушаний,

16 час.00 мин.– открытие публичных слушаний.

Присутствующие члены комиссии по разработке Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск»: Миллер В.Г., Каманов А.С., Филёв В.В., Татаурова Г.Б.

Присутствующие члены рабочей комиссии по организации и проведению публичных слушаний: Миллер В.Г., Головань Е.К., Борознова Т.Н., Панкина А.С.

Заседание ведёт заместитель председателя комиссии Миллер В.Г.

В слушаниях зарегистрировано 15 человек.

Публичные слушания открыл Миллер В.Г.: «Повторные публичные слушания проводятся на основании постановления администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» от 19.07.2010 № 110-37-545-10 «О назначении повторных публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск», опубликованного в выпуске №-№ 186-192 (3384-3390) от 22 июля 2010г. газеты «САЯНСКИЕ ЗОРИ», в соответствии с Положением «О порядке проведения публичных слушаний в муниципальном образовании «город Саянск», утверждённым решением Думы городского округа муниципального образования «город Саянск» от 02.05.2006 № 041-14-43 (в редакции решения от 03.07.2008 № 051-14-50).

В соответствии со статьёй 7 Положения о порядке проведения публичных слушаний в муниципальном образовании «город Саянск» объявляю публичные слушания по проекту «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» открытыми.

Предлагаю утвердить повестку публичных слушаний:

1. Ознакомление присутствующих с проектом «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск». Докладчик – Миллер В.Г, содокладчик – Головань Н.Г., представитель архитектурно-строительной компании «Сибирский Дом» г. Иркутска.

2. Прения.

За утверждение повестки публичных слушаний прошу проголосовать».

За утверждение повестки проголосовали:

«За» - 15 человек,

«Против» - нет,

воздержавшихся - нет. Повестка слушаний принята единогласно.

Миллер В.Г.: «Предлагаю утвердить регламент публичных слушаний:

1. Выступление докладчика до 10-ти минут.
2. Выступление содокладчика до 20-ти минут.
3. Обсуждение проекта «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск». Каждое выступление до 2-х минут. За утверждение данного регламента прошу проголосовать».

За утверждение регламента проголосовали:

«За» - 15 человек,

«Против» - нет,

воздержавшихся - нет. Регламент принят единогласно.

Председатель комиссии заверил, что выступление каждого докладчика будет зафиксировано и рассмотрено в дальнейшей работе комиссии, как и все письменные предложения и замечания.

1. По первому вопросу выступил Миллер В.Г.: «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» разработаны согласно муниципального контракта № ОА-02-1-2009 на выполнение работ по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» от 26 января 2009г., в соответствии с техническим заданием на выполнение научно-иссследовательской работы.

Проект выполнен на основе материалов Генерального плана городского округа муниципального образования «город Саянск», материалов по инженерно-геологическим изысканиям, картографических материалов, геодезической исполнительной съемки, материалов по землепользованию. Карты и схемы были размещены для ознакомления гражданами города на стендах в администрации городского округа, и на официальном сайте администрации городского округа муниципального образования «город Саянск» в сети «Интернет». Краткое содержание Правил было опубликовано в газете «Саянские Зори». Информация о проведении публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» опубликована в выпуске №-№ 186-192 (3384-3390) от 22 июля 2010г.

Данные публичные слушания по Правилам землепользования и застройки повторные. Первые проводилось 6 августа 2009г. В результате публичных слушаний отмечено, что рассматриваемый правовой акт требует значительной доработки. За год Правила изменились в соответствии с рекомендациями Института экономики города, в них исключены коррупциогенные факторы, откорректированы зоны.

Согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации, местный нормативный правовой акт, регламентирующий права использования и строительного изменения объектов недвижимости - Правила землепользования и застройки - состоит изтрех частей:

1) Тексты базовых процедурных норм, основанных на принципах градостроительного зонирования. Юридические нормы и положения, описывающие процедуры, связанные с установлением и использованием регламентов использования собственниками (арендаторами, пользователями) земельных участков и другой недвижимости, градостроительной подготовкой (выделением посредством планировки из состава государственных и муниципальных земель) и предоставлением сформированных земельных участков, осуществлением инвестиционно-строительныхпроектов.

В правила включены также положения: о комиссии по застройке и землепользованию, о проведении торгов (аукционов, конкурсов), о продаже земельных участков или права их аренды, о публичных слушаниях, порядок выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию, ответственность за нарушение Правил, процедуры внесения дополнений и изменений в Правила, право инициативы внесения дополнений в Правила и процедуры получения разрешений на отклонение от Правил.

2) Карта градостроительного зонирования территории с выделенными на ней территориальными зонами с различными градостроительными регламентами, а также карты ограничений использования и строительного изменения недвижимости, например, по условиям охраны памятников истории и культуры, поэкологическим условиям и т.д. Карты градостроительного зонирования как части нормативного акта местного самоуправления для целей градостроительного регулирования выполняют три взаимосвязанных требования:

- максимально точно отражают существующие, документально зафиксированные права собственников, пользователей на использование принадлежащих им земельные участки и другой недвижимости;

- наглядно показывают градостроительные регламенты и зоны их действий на основе текущих тенденций развития экономики, сообщества и недвижимости;

- учитывают долгосрочные цели развития городского сообщества, зафиксированные в документах территориального планирования и служат механизмом их реализации.

3) Градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости в каждой из территориальных зон, выделенных на всех картах, входящих в состав правил землепользования и застройки.

Главный компонент градостроительного регламента - виды разрешенного использования земельных участков и другой недвижимости. Это минимальный регламент, который устанавливается сразу для всех зон города на карте градостроительного зонирования. Для всех зон используется одинаковая структура разрешенных видов использования:

а) основные виды использования, разрешенные автоматически, «по праву» (но при условии соблюдения требований технических регламентов безопасности);

б) вспомогательные виды использования, разрешенные при условии, если собственник, застройщик (инвестор) реализовал на своем участке какой-либо из основных видов разрешенного использования;

в) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены собственнику, застройщику (инвестору) на основании решения комиссии по землепользованию и застройке с учетом результатов публичных слушаний;

Второй важнейший компонент градостроительного регламента – предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Правила используются как юридическое основание для подготовки земельных участков для предоставления их физическим и юридическим лицам на торгах и иным законодательно установленным способом; согласования строительных изменений владельцев или претендентов на владение недвижимостью, для предоставления разрешений на строительство на конкретных земельных участках, а также как граничные условия при разработке проектов планировки и проектов межевания отдельных частей города, связанных с установлением и изменением границ земельных участков, формированием объектов недвижимости. Все указанные выше позиции отображены на картах-схемах.

Доработка Правил преследовала цель:в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовить, согласовать, обеспечить условия для принятия и введения в действие основанного на градостроительном зонировании муниципального нормативного правового акта - «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск»» далее – «Правила землепользования и застройки», заложить правовые, методические и информационные основы для последовательного развития современной системы градорегулирования, ориентированной на рыночные преобразования в сфере недвижимости, привлечение инвестиций в строительство, использование современных технологий в планировании городского развития и управлении процессами обустройства и застройки территории города.

Научные, технические, социальные, экономические и другие требования предъявляемые к работе.

1) соответствие действующему законодательству;

2) соответствие планам социально-экономического развития города;

3) соответствие требованиям развития рынка недвижимости с позиций привлечения инвестиций в развитие города, общественных интересов и интересов владельцев недвижимости, инвесторов, застройщиков.

Доработанный проект Правил был направлен на проверку в прокуратуру г. Саянска на соответствие Конституции Российской Федерации, действующему законодательству, уставу муниципального образования «город Саянск». Получено заключении о соответствии проекта актам высшей юридической силы».

Миллер В.Г: «Какие у присутствующих замечания, предложения по проекту «Правила землепользования и застройки?»

ПРЕНИЯ.

Каманов А.С.: «Все ли замечания учтены при доработке Правил землепользования и застройки?».

Миллер В.Г:«Все. Могу их огласить и прокомментировать. В итоговом документе учтены представленные на семинаре в Новосибирске рекомендации Президента по максимальному обеспечению жилой застройки элементами благоустройства, игровыми площадками, парковками, автостоянками; в общественных зонах предусмотрены многоярусные автостоянки, конкретизированы зоны коммунальных объектов».

Черепанов Г.А.: «Учтены ли замечания Селиванова Л.Е. по формированию территорий со сложным рельефом, территорий перспективной жилой застройки?»

Миллер В.Г:«Перспективная жилая застройка располагается на пригодных, ровных участках, участки со сложным рельефом оставлены для рекреаций».

Черепанов Г.А.: «Волнуют темпы развития г. Саянска, роль администрации городского округа в создании инженерно-транспортной инфраструктуры».

Миллер В.Г:«Эти перспективы не прорабатываются в Правилах землепользования и застройки. Эти вопросы учитываются при проработке программ».

Миллер В.Г:«Есть ли ещё замечания, предложения по проекту Правила землепользования и застройки? У членов комиссии?».

Черепанов Г.А.: «Есть предложение одобрить проект «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск».

Миллер В.Г:«Кто за это предложение, прошу голосовать».

За данное предложение проголосовали:

«За» - 15 человек,

«Против» - нет,

Воздержавшихся нет.

Предложение одобрить проект «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» принято единогласно.

Заместитель председателя комиссии по организации и проведению повторных публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования «город Саянск» объявил публичные слушания закрытыми, поблагодарил присутствующих за участие в слушаниях, пожелал всего доброго.

Окончание слушаний в 16 часов 55 минут.

Заместитель председателя комиссии В.Г. Миллер

Секретарь комиссии Е.К. Головань