

УТВЕРЖДАЮ

и.о. председателя комитета архитектуры и
строительства администрации городского
округа «Город Калининград»

А.С. Коновалов

25.08.2017

18 часов

г. Калининград

ул. Подп. Емельянова, 156

МОУ СОШ № 26

ПРОТОКОЛ

проведения общественных обсуждений проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград» с участием жителей мкр. Борисово, юго-востока Московского района и представителей органов местного самоуправления

Присутствовали:

Заводчиков О.Б. – начальник управления организации развития территорий комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»;

Трухачев С.Ю. – директор ООО «НПО «ЮГЦ» - разработчик проекта Правил;

Старовойтова В.С. – консультант отдела развития территорий управления организации развития территорий комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»;

Гуров И.А. – главный специалист отдела развития территорий управления организации развития территорий комитета архитектуры и строительства администрации городского округа «Город Калининград»;

Жители г. Калининграда 75 человек.

Повестка дня:

Выступление представителей органов местного самоуправления в целях доведения до жителей мкр. Борисово, юго-востока Московского района информации о содержании проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград»

Слушали:

Заводчиков О.Б. ознакомил присутствующих с целями и задачами проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград», которые разработаны в развитие Генерального плана города, в целях создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, условий для планировки территории.

Отразил взаимодействие генерального плана и правил землепользования и застройки

Генплан – это документ стратегического характера, непосредственно взаимосвязанный со стратегией социально-экономического развития

муниципального образования, оперирующий мероприятиями, предполагающими долгосрочный период реализации, картина, как город должен выглядеть к 2035 году.

Правила землепользования и застройки призваны постепенно реализовывать эту картину, обеспечивая инструментами градостроительного зонирования заложенные генпланом мероприятия. Это документ, которым установлены территориальные зоны и градостроительные регламенты (*виды разрешенного использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, ограничения по использованию земельных участков*), что позволяет защитить права собственников соседних с объектом строительства земельных участков, а также граждан, проживающих на смежных территориях, в ситуациях, когда новые объекты капитального строительства размещаются в существующей сложившейся застройке.

Трухачев С.Ю.:

Правила землепользования и застройки на сегодня являются одним из самых действенных инструментов регулирования застройки города наряду с техническими регламентами.

Цели разработки Правил определены официально следующим образом:

1) создание правовых гарантий и условий для устойчивого развития территории городского округа «Город Калининград», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание правовых оснований для подготовки документации по планировке территорий городского округа «Город Калининград»;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных градостроительных регламентов для соответствующих территориальных зон, включая выбор видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, выбор их параметров из предельно возможных значений.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который призван перенести проектные решения генеральных планов в повседневную правоприменительную практику.

Генеральный план определяет стратегию развития муниципального образования, Правила – тактику градостроительного регулирования.

Именно Правила и содержащаяся в них информация являются основанием для решения споров в области землепользования и застройки, в т.ч. в суде.

Одна из главных составляющих Правил – это система территориальных зон. Выбор номенклатуры территориальных зон для г. Калининграда строится на следующих основных принципах:

1. Уважение границ существующего землепользования.
2. Возможность посредством установления границ территориальных зон и выбора соответствующего градостроительного регламента способствовать реализации утверждённой градостроительной документации.
3. Выделение комплексных территориальных зон, способствующих сохранению сложившихся целостных фрагментов исторической городской

среды, а также в районах комплексной реконструкции, предполагающей уникальное сочетание видов разрешённого использования.

Наиболее существенные отличия новых Правил от действующих следующие:

1. Изменение структуры градостроительных регламентов. От простой строчной форме мы перейдём к табличной, более удобной при работе с новым Классификатором видов использования, вступившим в силу с декабря 2014г. (действующие Правила ему уже не соответствуют). Унификация видов использования, использованных в Правилах с классификатором, используемым Росреестром, существенно упростит действия заинтересованных лиц и снимет один из административных барьеров, в соответствии с которым надо сегодня получать дополнительно справку о соответствии вида использования Классификатору.

2. Предельные параметры застройки, содержащиеся в регламентах, также сведены в таблицы применительно к каждой территориальной зоне, что упрощает работу с ними.

3. Актуализирована информация по зонам с особыми условиями использования территорий, в принятых Правилах будут содержаться самые свежие сведения по ограничениям.

4. Изменилось число территориальных зон и подзон. Если в действующих ПЗЗ это 49 зон, для каждой из которых установлены свои виды использования, то в проекте - 33 территориальные зоны, только 6 из которых имеют в своём составе подзоны, выделенные исключительно по различию предельных параметров использования.

5. Из текстовой части исключены обширные нормы, фактически дублирующие положения федерального законодательства в области земельных отношений. Сегодня они по многим параметрам уже изменены, и их дальнейшее содержание в составе Правил уже неактуально.

6. В ходе работы над проектом Исполнителем была подготовлена записка с обоснованием применённых значений предельных параметров земельных участков и объектов капитального строительства.

Пользоваться Правилами может любой заинтересованный землепользователь, для этого по карте градостроительного зонирования находите свой земельный участок, узнаете в какой территориальной зоне он находится, затем в таблице градостроительных параметров, установленных для данной зоны, смотрите разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и далее параметры разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства (этажность, отступы, процент застройки и т.д.).

В ходе обсуждения заданы вопросы следующего содержания:

1. Возможность внесения изменений в Правила с учетом существующего землепользования.

2. Для каких целей разрабатывается документ градостроительного зонирования, его плюсы, минусы и что дает разработка такого документа простым землепользователям.

3. Как изменить разрешенное использование земельных участков.

4. Что означает территориальная зона Ж-4, какое разрешенное использование земельных участков допускается.

5. Присвоение адресов на ул. Машиностроительной.

6. Застройка ул. Станиславского.
7. Размещение материалов проекта Правил для ознакомления гражданами в доступных местах.
8. Застройка мкр. Борисово, в т.ч. размещение культового здания на данной территории.
9. На основании каких документов разработан проект Правил.
10. Правомерность размещения во встроенных помещениях многоквартирного дома детских садиков.
11. Зонирование территории, прилегающей к реке Лесной, сохранении и обустройстве зеленых парковых зон.

На заданные вопросы разработчиком проекта Правил и сотрудниками комитета архитектуры и строительства даны аргументированные ответы и пояснения с сопровождением презентации графической части Правил.

Участники общественных слушаний проинформированы о том, что с 06.09.2017 до даты проведения публичных слушаний в Многофункциональном центре на площади Победы, 1 будут проводиться консультации по проекту Правил. Все заинтересованные лица имеют возможность задать вопрос, касающийся проекта Правил.

С проектом Правил в редакции 2.6 можно ознакомиться на официальном сайте администрации городского округа «Город Калининград» в сети Интернет по ссылке: http://klgd.ru/construction/gr_documents/gradostroitelnoe_zonirovanie.php - Строительство – Градостроительная документация – Градостроительное зонирование – Проект правил землепользования и застройки городского округа «Город Калининград». Замечания и предложения по проекту Правил граждане могут направить на адрес электронной почты pzz@klgd.ru.

Приложение:

- список граждан, присутствующих на общественных слушаниях на 6 листах.

Протокол вела



В.С. Старовойтова

(ф. в-КАиС-3/33)

