

**Протокол № 1**  
**проведения публичных слушаний по проекту Правил**  
**землепользования и застройки города Бузулука**

г. Бузулук  
Актовый зал администрации города

27.05.2010 г.

Публичные слушания проводятся согласно действующего законодательства в соответствии с постановлением администрации города от 26.01.2010 г. № 45-п «О назначении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки города Бузулука».

Информация о проведении публичных слушаний опубликована в газете «Российская провинция» № 9 от 28.01.2010 г.

Обязанности по проведению публичных слушаний возложены на Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Бузулука, утвержденной постановлением главы города от 30.05.2008 г. № 186.

Председательствующий на публичных слушаниях А.В. Лоскутов – заместитель главы администрации города - начальник УГиКС.

Секретарь: Космачев А.В. – начальник отдела информационного обеспечения градостроительной деятельности Управления градообразования и капитального строительства города Бузулука.

Присутствовали:

1. Субботин В.И. – заместитель председателя комиссии, заместитель начальника УГиКС города Бузулука;
2. Аблекимова А.В. - заведующая торговым отделом Управления экономического развития и торговли администрации города Бузулука;
3. Александров А.В. – директор МУП КХ «Благоустройство», депутат городского Совета депутатов города Бузулука;
4. Вандышев Ю.В. – начальник Управления по культуре, спорту и молодежной политике администрации города Бузулука;
5. Горько Н.И. – начальник Управления образования администрации города Бузулука;
6. Елисеев Ю.М. – начальник Управления имущественных отношений администрации города Бузулука;
7. Крицкий О.В. – заместитель начальника Управления имущественных отношений администрации города Бузулука;
8. Зинченко Н.Д. – старший инженер ПТО МУП ВКХ;
9. Маханева Н.В. – инженер ПТО МУП ЖКХ г. Бузулука;
10. Крючков В.В. – начальник Управления ЖКХ и транспорта администрации города Бузулука;
11. Плешивцева О.С. – главный специалист УИО администрации города Бузулука;
12. Симонов А.Н. – директор МУП «КСАиИК»;
13. Ряшенцева М.В. – начальник организационно-правового управления администрации города Бузулука;
14. Морозов Н.А. – художник, член Союза художников России, заслуженный работник культуры РФ;
15. Спиридонов Ю.Ю. – начальник ГИБДД;

16. Стригоцкий А.И. – заместитель главы администрации города по промышленности, транспорту и энергетике;

Участники зарегистрированы в Приложении № 1.

Участники, желающие выступить зарегистрированы в Приложении № 2.

#### Повестка дня:

1. Вступительное слово и основной доклад председателя комиссии, заместителя главы администрации города – начальника УГиКС о существе и важности обсуждаемого вопроса, о порядке проведения, составе участников и регламенте проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки города Бузулука:

2. Обсуждение проекта Правил застройки и землепользования. Вопросы и ответы.

3. Заключительная часть публичных слушаний.

Открывает и ведет публичные слушания председатель комиссии, заместитель главы администрации города – начальник УГиКС А.В. Лоскутов.

**По первому вопросу слушали председателя комиссии, заместителя главы администрации города – начальника УГиКС А.В. Лоскутова:**

Участники публичных слушаний зарегистрированы в Приложении № 1.

Участники публичных слушаний, желающие выступить, зарегистрированы согласно Приложению № 2.

Регламент проведения публичных слушаний установлен:

- основной доклад до 10 минут;
- выступление с обсуждениями до 3 минут;
- вопросы и ответы;
- подведение итогов публичных слушаний.

**Основной доклад:** Заместителя главы администрации города – начальника УГиКС А.В. Лоскутова

Руководствуюсь статьей 28 Федерального закона от 06.10.2003 года № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии со статьями 30,31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании статей 18,30 пункта 5 статьи 40, статьи 43 Устава города Бузулука, Положения о публичных слушаниях на территории муниципального образования «город Бузулук Оренбургской области», утвержденного решением городского Совета депутатов от 21.12.2005 года № 758, в целях создания условий для устойчивого развития территории города Бузулука Оренбургской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусматривает деление города на основные блоки историческая (центральная) часть города определенная проектом зон охраны памятников истории и культуры, индивидуальной (коттеджной) и многоквартирной застройки, общественно-деловой застройки и промышленных территорий города.

Переход к регулированию на основе местного нормативного правового акта – «Правил землепользования и застройки» (в отличие от ведомственной градостроительной документации, т.е. Генеральный план) открывает ряд существенных возможностей:

- для граждан (РФ и иностранных) – беспрепятственно получать юридически значимую информацию о том, где и по какому назначению можно использовать земельные участки в различных районах города и что конкретно на них можно строить. Выполнение этого требования повышает привлекательность городов для инвесторов, информированность граждан о планах развития, активизирует их участие в принятии соответствующих решений;

- для инвесторов и застройщиков – приобретать права долгосрочного владения на сформированные земельные участки (в виде права долгосрочной аренды или права собственности) в начале или на ранних стадиях инвестиционно-строительного процесса, до того как будут сделаны значительные вложения в разработку, а затем и в реализацию полномасштабных проектов строительства. Выполнение этого требования открывает дорогу системе ипотечного кредитования строительства под залог земельных участков и тем самым увеличивает приток инвестиций в обустройство городской недвижимости;

- для собственников недвижимости – изменять назначение объекта недвижимости (в определённых предустановленных пределах) в процессе его эксплуатации, соотносясь с меняющейся конъюнктурой рынка. Выполнение этого требования позволяет использовать недвижимость наиболее эффективным и прибыльным образом, повышать ее стоимость;

- для административных органов – четко разграничить полномочия и установить необходимые процедурные регламенты, снять неопределённость федерального и регионального законодательства применительно к конкретному месту, традициям сообщества, на правовой основе отстаивать интересы городского сообщества, намного более эффективно использовать судебные процедуры, опираясь на Правила как на местный нормативный правовой акт;

- для органов, регулирующих различные подсистемы рынка недвижимости – использовать информацию, произведенную в рамках системы регулирования землепользования и застройки в части описания сформированных объектов недвижимости, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в системе оценки земли в целях налогообложения. Такая информационная связь позволит уменьшить содержательную неопределённость нормативных актов, регулирующих отдельные подсистемы рынка, повысить их взаимную согласованность и эффективность функционирования.

В отличие Генерального плана – фундаментального документа утвержденного на 15 лет Правила это тот документ, который в соответствии с действующим законодательством подлежит периодическому обновлению в зависимости от меняющейся градостроительной ситуации, возможных изменений границ муниципального образования, состояния нормативно-правовой базы и других объективных причин развития городской территории.

Далее выступают участники публичных слушаний в порядке очередности по списку, составленному при регистрации:

1. Самылов Константин Владимирович ведущий архитектор АПМ-4 ОАО «Гипрогор»:

Правила являются частью системы правовых документов, регулирующих использование территории при осуществлении градостроительной деятельности.

В Правилах обозначены главные, принципиальные условия и требования к видам и формам использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных си-

туаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и окружающей средой.

Разработка Правил не регламентируется специальной инструкцией, подобно тому, как регламентируется разработка градостроительной документации.

При разработке градостроительного зонирования, системы градостроительных регламентов и порядка применения Правил использованы аналоги, разработанные для других городов, а также методические рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки, разработанные фондом «Институт экономики города» и фондом «Градостроительные реформы».

«Правила землепользования и застройки» состоят из отдельных смысловых блоков, в которых определены:

- порядок применения Правил;
- правовые основы регулирования градостроительной деятельности в городе Бузулуке, в том числе – полномочия администрации города в организации этого процесса и градостроительной подготовке территории;
- градостроительное зонирование и регламенты разрешенного использования территории в каждом из видов территориальных зон;
- зонирование территории по наличию факторов, определяющих особые условия использования территорий и регламенты ограничений использования территории под влиянием этих факторов.

Непреложным принципом разработки Правил является опора в вопросах зонирования и регламентации градостроительной деятельности только на действующую, утверждённую в установленном порядке документацию как градостроительную, так и нормативно-правовую.

Одними из главных документов обоснования регламентов и параметров использования территории и установления ограничений в настоящих Правилах являются:

- «Региональные нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области, разработанных в соответствии с законодательством Российской Федерации и Оренбургской области и утверждённых постановлением Правительства Оренбургской области 11.03.08. № 98 П. Нормативы конкретизируют и развивают основные положения действующих федеральных норм;

- «Исторический центр города Бузулука. НИД Проект зон охраны памятников истории и культуры».

В связи с этим необходимо учитывать, что «Проект зон охраны» еще не согласован Министерством культуры Оренбургской области. Поэтому возможное внесение изменений в «Проект зон охраны» в процессе его рассмотрения в утверждающих инстанциях неизбежно повлечет за собой внесение изменений в Правила в установленном Градостроительным кодексом РФ порядке.

Правила не являются предметом проектирования, но их разработка напрямую связана с наличием документации о территориальном планировании города Бузулука.

Правила не относятся к документам территориального планирования, поэтому не содержат рекомендаций по размещению конкретных объектов капитального строительства. Такие вопросы решаются в генеральном плане города и последующих проектах планировки и межевания территории, равно как и вопросы регулирования транспортных потоков.

Особенностью настоящих Правил является то, что этот документ в соответствии с действующим законодательством подлежит периодическому обновлению в зависимости от меняющейся градостроительной ситуации, возможных изменений границ муницип-

ципальных образований, состояния нормативно-правовой базы и других объективных причин. В связи с этим Градостроительный кодекс РФ предусматривает специальную процедуру по внесению изменений в Правила (статья 33 ГК).

2. Холодова Надежда Михайловна – главный специалист-экономист АПМ-4:

Дополнила доклад Самылова К.В.

И сообщила, что Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в городе;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории города и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом положений;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;
- эффективного контроля деятельности администрации города со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- совершенствования процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Правила разработаны в соответствии с федеральными законами:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Водным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Лесным кодексом РФ;
- Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- законами и нормативными правовыми актами Оренбургской области;
- Уставом городского поселения город Бузулук;
- муниципальными нормативно-правовыми актами.

Правила разработаны на основе генерального плана г. Бузулука, выполненного ОАО «Гипрогор» и утверждённого в 2006 г. (Решение городского Совета депутатов № 906 от 25.12.06)

Настоящие Правила регламентируют действия указанных субъектов градостроительных отношений, чьи полномочия определены Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 191-ФЗ (в новой редакции 2007 года) в отношении:

- градостроительного зонирования территории города и установления градостроительных регламентов по видам разрешённого использования с учётом

ограничений и параметрам строительного изменения земельных участков иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) городской территории на земельные участки, формируемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработки и согласования проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройство земельного участка;

- предоставления разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- подготовки оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- осуществления контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях правонарушений;

- обеспечения открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесения изменений и дополнений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;

- иных действий связанных с регулированием землепользования и застройки.

3. Ращупкин Алексей Сергеевич главный специалист отдела архитектуры УГиКС г. Бузулука:

Правила землепользования и застройки очень важный наряду с генеральным планом градостроительный документ.

Правила являются разновидностью градостроительной документации, документом градостроительного зонирования, который устанавливает требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства на территории города. В то же время, это юридически обязательный документ для органов местного самоуправления, всех граждан и юридических лиц, осуществляющих строительство, использование объектов недвижимости.

По установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации последовательности правила землепользования и застройки принимаются после генерального плана и служат юридическим инструментом его реализации.

В г. Бузулук генеральный план был утвержден решением городского совета депутатов 25 декабря 2006 года.

Настоящие Правила будут применяться в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории города.

Они позволяют развивать застроенные территории, проводить контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков. Данный документ обеспечивает открытость информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, Правила вводят в городе систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании. Градостроительное зонирование представляет собой деятельность по разделению территории муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них правового режима градостроительного использования – градостроительного регламента.

Данная система предназначена для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

Правила вводятся в целях:

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в городе;
- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории города и предотвращения нецелевого использования земель;
- обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом положений;
- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;
- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций путем обеспечения возможности сравнения и выбора участков по комплексу характеристик из ряда конкурирующих;
- эффективного контроля деятельности администрации города со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;
- улучшение процедуры подбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

Особенностью настоящих Правил является то, что этот документ в соответствии с действующим законодательством подлежит периодическому обновлению в зависимости от меняющейся градостроительной ситуации, возможных изменений границ города Бузулук, состояния нормативно-правовой базы и других объективных причин.

Следует отметить, что без правил землепользования и застройки города не обойтись. Принятие данного документа предусмотрено градостроительным законодательством в качестве обязательного действия, невыполнение которого в отведенные законом сроки может повлечь нежелательные последствия как для простых горожан, так и для самих органов местного самоуправления.

В заключении хочется сказать что Правила землепользования и застройки крайне необходимы так как затрагивают права и интересы каждого, кто проживает в Бузулуке и болеет за судьбу родного города.

4. Крицкий Олег Викторович заместитель начальника УИО администрации города Бузулука:

Дополнил выступления предыдущих докладчиков и внес предложения по зоне ОТЗ городские и федеральные леса, что данный вид и понятие на территории муниципального образования Бузулук Оренбургской области нет. В связи с вышеуказанным необходимо внести изменения в правила. Рекомендовал направить правила после внесения изменений на утверждение главе города.

Поступило предложение и дополнение от Воропаева Владимира Ивановича:

Приблизить максимально возможным и адаптировать к населению города для реализации своих прав собственников объектов недвижимости и земельных участков в го-

роде Бузулуке. Минимизировать затраты времени на операции с имуществом, сократить административные барьеры препятствующие оформлению.

О результатах публичных слушаний будет принято заключение, которое подлежит опубликованию в газете «Российская провинция» и размещению на официальном сайте администрации города Бузулука.

Публичные слушания закрыты.

Председательствующий \_\_\_\_\_ / А.В. Лоскутов/