

**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА КОХМА  
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРОТОКОЛ**

**07.04.2014**

городской округ Кохма

**№ 1**

**ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

**по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Кохма, проекту внесения изменений в Генеральный план городского округа Кохма**

Место проведения: городской округ Кохма, актовый зал МБОУ СОШ № 5 (ул. Кочетовой, 36)

Инициатор проведения: глава администрации городского округа Кохма

Председательствующий: Мельников А.В. – глава администрации городского округа Кохма

Секретарь публичных слушаний: Ленец Ю.В. – заместитель начальника управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма, главный архитектор городского округа.

Присутствовали: 116 человек (лист регистрации участников прилагается).

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

- 1. Вступительное слово – Мельников Андрей Владиславович, глава администрации городского округа Кохма.**
- 2. О проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Кохма, проекте внесения изменений в Генеральный план городского округа Кохма.**

### **Докладчики:**

1. Маленкин Филипп Евгеньевич, заместитель главы администрации городского округа Кохма, и.о.начальника управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма;
2. Мочалов Дмитрий Сергеевич, генеральный директор ООО «Промстройпроект».

### **Содокладчик:**

Ленец Юлия Владимировна- заместитель начальника управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма, главный архитектор городского округа.

### **1. Слушали: Вступительное слово главы администрации городского округа Кохма Мельникова А.В.**

**Мельников А.В.:** Уважаемые участники публичных слушаний, гости и жители городского округа Кохма!

На сегодняшний день администрацией городского округа Кохма завершены работы по рассмотрению обращений граждан и юридических лиц, заинтересованных в проведении работ по корректировке Генерального плана и Правил землепользования и застройки.

Корректировка документов территориального планирования направлена, в первую очередь, на реализацию мер по созданию благоприятного инвестиционного климата, привлечению инвестиций для развития экономики городского округа Кохма.

В 2007 году городской округ Кохма одним из первых муниципалитетов в Ивановской области утвердил Генеральный план города, рассчитанный на реализацию до 2025 года, в развитие Генерального плана в декабре 2008 года были приняты Правила землепользования и застройки.

Как и любой нормативный-правовой акт, указанные документы требуют периодической актуализации и внесения изменений и поправок.

Надо отметить, что внесение изменений в Генплан является нормальной процедурой, через которую прошли или пройдут подавляющее большинство подобных документов. Этот процесс- часть жизненного цикла данного документа.

Предлагаю установить следующий регламент публичных слушаний:

- Обращение к участникам публичных слушаний-5 минут;
- Доклад разработчика внесения изменений-5 минут;
- Доклад главного архитектора городского округа Кохма-30 минут;
- Вопросы, предложения участников;
- Подведение итогов.

## **2. Слушали: О проекте внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Кохма, проекте внесения изменений в Генеральный план городского округа Кохма**

**Ф.Е.Маленкин:** Правом инициативы внесения изменений в Генеральный план городского округа и Правила землепользования и застройки обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления городского округа Кохма в лице главы администрации городского округа, депутатов представительного органа местного самоуправления городского округа, органа строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа, общественных организаций, органов общественного самоуправления, правообладателей объектов недвижимости. Именно они - наши застройщики - первыми таким правом воспользовались.

Обращения, содержащие обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения поступили в администрацию г.о. Кохма после официального сообщения о их приеме, в количестве более чем 40 шт. С учетом выявленных в ходе работы с документами территориального планирования несоответствий и неточностей, в предложенном проекте корректировки отражено более 50 изменений.

Информация и проект внесения изменений в Генеральный план городского округа и Правила землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством были размещены на официальном сайте городского округа в сети Интернет и опубликованы в газете «Кохомский вестник».

Поступившие предложения относились к формулировкам текста Правил, градостроительным регламентам, перечням видов разрешенного использования недвижимости, границам и назначению территориальных зон.

Все поступившие обращения рассматривались администрацией максимально лояльно. В каждом случае мы старались подойти к ситуации, к каждому конкретному обращению с максимальной возможной внимательным отношением. Ведь именно благодаря выстраиванию таких отношений с застройщиками на сегодняшний день стала возможной реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие городского округа и обеспечение его жизнедеятельности.

Обращаю внимание собравшихся, что в ходе публичных слушаний также будет возможно выражать замечания и предложения, которые будут занесены в протокол и рассмотрены.

Прошу считать публичные слушания открытыми.

**Д.С. Мочалов** - директор ООО «Промстройпроект» доложил о сути поправок в Генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа Кохма

**Ю.В. Ленец** - заместитель начальника управления строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации городского округа Кохма, главный архитектор городского округа Кохма сообщила следующее:

Проектом внесения изменений в Генплан города предусмотрено развитие массового жилищного строительства практически во всех районах города. Земельные участки, относящиеся к общественно-деловым зонам,

невостребованные инвесторами по тем или иным причинам, переведены в зоны, позволяющие строить жилые здания.

В качестве эффективного и рационального использования территорий города были пересмотрены границы общественных и бывших производственными зон в сторону увеличения площадей земельных участков, предусмотренных под жилищное строительство как индивидуальное, так и многоэтажное.

Уплотнение городской среды в соответствии с проектом внесения изменений должно происходить не только за счет роста объемов ввода жилья, но и строительства социальной инфраструктуры, с целью недопущения к увеличению нагрузки на существующие системы тепло-, водо- и электроснабжения.

Проектом внесения изменений также предусмотрено размещение обслуживающих объектов в комплексе с существующими и проектируемыми жилыми зданиями. Предусмотрено развитие и благоустройство набережной реки Уводь, строительство торговых объектов, многофункциональной спортивной площадки.

В предыдущей версии Генплана города не были учтены многие историко-культурные объекты нашего города, на что было обращено внимание Департамента культуры и культурного наследия Ивановской области. На сегодняшний день указанные неточности устранены.

Предлагаю перейти к рассмотрению конкретных изменений.

Ленец Юлия Владимировна подробно представила слушателям все вносимые изменения в графическую и текстовую часть Генерального плана и Правил землепользования и застройки, доклад сопровождался картографическими материалами, оформленными слайдами.

**Проект внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки городского округа Кохма**

№ п/п	Адрес земельного участка	Планируемое использование	Изменение Генерального плана	Изменение карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки	Примечания
1	3	4	5	6	7
1	Ул.Талантова	Участок свободен	Сменить территориальную зону промышленных объектов на территорию жилой застройки средней этажности	Смена град. зоны ПК-3 на Ж-4	Планируемый аукцион под жилищное строительство
2	Ул.Октябрьская, 11	Участок в аренде у храма	-	Корректировка границ град.зоны О-5	Участок предоставлен в аренду под расширение территории храма
3	ул. Комсомольская, у дома 31	Жилищное строительство	Корректировка границ территории жилой усадебной застройки	Корректировка границ град.зоны Ж-1	Уточнение документов. Участок огорожен и используется длительное время
4	ул. Советская, 3	Швейный цех	Смена территории усадебной жилой застройки на территорию общественной застройки	Смена град.зоны Ж-1 на О-1	Фактическое использование – швейный цех
5	ул. Машиностроительная	Детский сад	Смена территории общественной застройки на территорию детских общеобразовательных учреждений	Смена град. зоны О-1 на О-6	В целях уточнения документов тер.планирования

6	Ул.Ивановская, напр.д.7а	Участок свободен	Сменить территориальную зону спорт.объектов на территорию высотной жилой застройки	Смена град.зоны О-4 на Ж-5	Планируемое строительство высотного дома
7	ул. Кочетовой, 1А	Швейный цех	Изменить территорию жилой застройки на общественно-деловую	Смена град. зоны Ж-1 на О-2	Проект С33 представлен
8	ул. Терешковские	Индивидуальное жилищное строительство	Внести изменения в транспортную схему Генерального плана городского округа Кохма	Смена град. зоны Ж-5,ПК-4, и Д-1 на Ж-1	По факту на земельном участке расположены индивидуальные жилые дома
9	ул. Октябрьская, 54	Предполагаемое строительство многоквартирных жилых домов	Откорректировать границы зоны жилой застройки средней этажности Ж-4 (увеличение)	Изменение границ градостроительной зоны Ж-4	Участок реализован с торгов под жилищное строительство
10	Ул.1 Мая, 9	Деревообрабатывающий цех	Территорию жилой застройки сменить на общественно-деловую	Смена град.зоны Ж-1 на О-1	Представлено свид. о собственности на объект-деревообрабатывающий цех
11	ул. Ивановская,17	Строительство текстильного торгового – выставочного центра	Территорию производственной застройки сменить на общественно-деловую	Смена град.зоны ПК-2 на О-2	Производство ликвидировано, на земельном участке ведется строительство торгового-выставочного центра
12	Ул.Кавалерийская, у д.37	Свободный участок	-	Смена град.зоны О-6 на Ж-1	Планируемый аукцион под индивидуальное жилищное строительство
13	ул. Владимирская, у дома 33	Планируемая реконструкция магазина	Часть территории детских общеобраз.учрежд.сменить	Корректировка границ град. зоны	На участке находится здание магазина

			на общественно-деловую	О-6 на О-1	
14	ул. Ивановская, в районе дома 38б	На участке расположена открытая автостоянка	Откорректировать границы территории производственных и коммунальных объектов	Корректировка границ град.зоны ПК-4 и ПК-3	-
15	Ул.Романа Куклева	Свободный земельный участок	Часть рекреационной территории сменить на территорию жилой застройки	Смена части град.зоны Р-1 на Ж-1	-
16	Ул.Октябрьская	На участке ведется строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов	Территорию объектов малоэтажной жилой застройки и общественного назначения сменить на территорию многоэтажной жилой застройки	Смена зоны О-1, Ж-3 и Ж-4 на Ж-5	Разработан и утвержден проект планировки территории
17	Ул. Ивановская, у дома 71	Участок свободен от застройки	-	Корректировка границ град.зон ПК-4 и Ж-5. В текстовой части Правил землепользования и застройки в разделе регламенты зоны ПК-4 дополнить основным видом разрешенного использования-паркинги многоярусные	На участке планируется строительство многоярусного паркинга
18	Ул.Талантова, 2Д	На участке расположен объект незавершенного строительства	Часть рекреационной территории сменить на территорию усадебной	Смена части град.зоны Р-1 на зону Ж-1	-



			застройки		
19	Ул.Тимирязева	На участке ведется строительство первой очереди малоэтажного микр. Просторный	Смена территории усадебной жилой застройки на территорию жилой застройки 2-3 этажа	Смена град. зоны Ж-1 на град. зону Ж-3	Разработан и утвержден проект планировки на весь земельный участок площадью 42 га
20	Ул.Ивановская, 7	На участке расположена авторемонтная мастерская	-	В текстовой части Правил землепольз. и застройки Раздел регламенты зоны О-1 дополнить основным разрешенным видом использования – станция тех.обслуживания автомобилей	-
21	Ул.Пионерская	пустырь	Смена рекреационной территории и территории для размещения детского дошкольного учреждения на территорию усадебной застройки	Смена град.зоны Р-1 и О-6 на зону Ж-1	Здание детского сада на данной площади разместить не представляется возможным, ввиду недостаточной площади. Планируемая реализация участка с торгов под ИЖС
22	Ул.Ивановская, в районе дома 92	Планируемое строительство жилого комплекса	Смена территории многоэтажной жилой застройки (6-14 этажей) на территорию малоэтажной жилой застройки	Частичная смена град. зоны Ж-5 на зону Ж-3	Застройщиком разработан и утвержден проект планировки на земельный участок
23	Ул. Машиностроительная	На участке расположен физкультурно-	Смена территории жилой застройки на территорию	Смена части градостроительной	В целях уточнения документов

		оздоровительный комплекс «Сокол»	спорт. объектов	зоны Ж-4 на зону О-4	тер.планирования
24	Ул.Косогорная	По факту на участке размещаются индивидуальные жилые дома	Смена рекреационной территории на усадебную жилую застройку	Смена части град.зоны Р-1 на Ж-1	В целях уточнения документов тер.планирования
25	Ул.Ивановская, между ЖК Престиж-Сити и АЗС	Планируемое строительство магазина	Изменение границ территории высотной жилой застройки	Корректировка границ зоны ПК-4, Ж-5	Участок поставлен на кадастровый учет, предоставлен в аренду
26	Ул.Ивановская, 1а	На участке выстроены гаражи	Корректировка границ природно-рекреационной территории	Частичная смена град.зоны Р-1 на на Ж-3	С целью оформления гаражей, расположенных по данному адресу
27	Ул.Красина, у д.5	На участке выстроен магазин	Сменить территориальную зону жилой застройки на территорию общественной застройки	Смена град.зоны Ж-1 на О-2	-
28	Ул.Чехова, пересечение ул.Кочетовой	Свободный участок	Ликвидация территории промышленных объектов, уточнение границ территориальной зоны жилой многоэтажной застройки	Ликвидация град.зон ПК-3,ПК-4.	Участок под планируемый аукцион (жилищное строительство)
29	Ул.Связи, у дома 27	Свободный участок	Сменить территориальную зону спортивных сооружений на территорию малоэтажной жилой застройки	Смена град.зоны О-4 на зону Ж-1	Участок под планируемый аукцион (малоэтажное жилищное строительство)
30	Ул. Машиностроительная	Спортивная площадка	Сменить территориальную зону спортивных сооружений на территорию детских	Смена град.зоны О-4 на зону О-6	Планируемое строительство школы

			образовательных учреждений		
31	Ул. Ивановская	На земельном участке расположено здание банка, гаражи	Сменить территор. зону детских дошкольных учрежд. на территорию жилой застройки 4-5 этажей, территорию банка вывести в зону общественной застройки	Смена град.зоны О-6 на зону О-2, корректировка границ град.зоны Ж-4	Уточнение документов тер.планирования
32	Ул.Шеевых, у дома 6	На земельном участке планируются работы по благоустройству	Корректировка границ территории пром.объектов, природно-рекреационной территории	Корректировка границ град.зоны Р-1, град.зоны ПК-3	Уточнение документов тер.планирования
33	Ул.Шеевых	На земельном участке расположены индивидуальные жилые дома	Сменить территорию дорог на территорию малоэтажной жилой застройки	Корректировка границ градостроительной зоны Ж-1	Уточнение документов тер.планирования
34	Ул.Советская,д.3	На земельном участке расположено нежилое здание	Сменить территориальную зону усадебной жилой застройки на общественно-деловую	Смена градостроительной зоны Ж-1 на О-1	Уточнение документов тер.планирования

Также изменения выразились в расширении перечня видов разрешенного использования во всех территориальных зонах, чем будут сняты многие ограничения для застройщиков на строительство тех или иных объектов. При этом новые виды использования, как правило, являются условно разрешенными, т.е. могут быть реализованы только при согласии жителей, выраженном при проведении локальных публичных слушаний. Это позволит повысить общественный контроль и учитывать мнение горожан при выделении земельных участков и строительстве объектов, вплоть до запрещения указанных мероприятий.

Градостроительный регламент зоны О-1 дополнен основным видом разрешенного использования:

-«Производственные предприятия с классом санитарной опасности не выше V класса»;

-«Станции технического обслуживания автомобилей».

Градостроительный регламент зоны О-2 дополнен основным видом разрешенного использования:

«Производственные предприятия с классом санитарной опасности не выше V класса».

Градостроительный регламент зоны ПК-4.Зоны озеленения специального назначения дополнен основным видом разрешенного использования: «многоэтажные подземные и наземные гаражи, паркинги».

Градостроительный регламент зон жилой застройки дополнен условно-разрешенным видом использования: «паркинги многоярусные».

Статью 3.Градостроительные регламенты и их применение дополняем строкой следующего содержания: «Рекламные конструкции, антенны сотовой связи разрешены в любой территориальной зоне при соблюдении требований безопасности».

Из параметров застройки жилых зон удален нижний предел этажности, таким образом, что в новой версии Правил землепользования и застройки городского округа Кохма градостроительная зона, регулирующая этажность, будет ограничивать только верхний предел этажности жилых домов.

### **Выступили:**

1.Представитель жителей улиц Терешковских **Коняхина Н.В.**, которая поддержала внесение изменений в Генеральный план городского округа Кохма в части сохранения индивидуальной жилой застройки по улицам Терешковским, выразила просьбу о сохранении гаражных строений в данном районе.

2.Представитель ООО «Сервис» по доверенности **Зуенкова Т.В.**, которая попросила пересмотреть границы планируемого расширения автодороги в районе завода «Строммашина», поскольку в зону расширения попала автостоянка.

**Ленец Ю.В.** пояснила, что на комиссии по рассмотрению предложений по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки принято решение о нецелесообразности внесения изменений в Генеральный план городского округа Кохма по данному участку по обращению ООО «Сервис».

**З.Кирсанов А.В.** – арендатор земельного участка, используемого под автостоянку по улице Кочетовой:

«Земельным участком по улице Кочетовой пользуюсь с 2005 года, плачу аренду, почему мне отказано в строительстве на участке автокомплекса?»

**Ленец Ю.В.** пояснила, что земельный участок по улице Кочетовой, эксплуатируемый Кирсановым А.В., расположен в градостроительной зоне ПК-4-зоне озеленения специального назначения, расположение проектируемого автокомплекса повлечет за собой нарушение санитарных норм и правил, и, как следствие, нарушение экологической обстановки в районе. На расстоянии менее 50 метров от автостоянки расположено здание общеобразовательной школы № 5 по улице Кочетовой, 36.

**Решили:**

Одобрить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Кохма, проект внесения изменений в Генеральный план городского округа Кохма.

Голосование «за» - 115 человек;

«против» - нет;

«воздержался» - один.

**Председательствующий**

**А.В. Мельников**

**Секретарь**

**Ю.В.Ленец**