

**Протокол публичных слушаний по обсуждению
проекта Генерального плана городского округа Рефтинский и проекта
Правил землепользования и застройки городского округа Рефтинский**

26.12.2012 года 18-00 часов

Место проведения: Муниципальное казённое образовательное учреждение дополнительного образования «Центр детского творчества», п. Рефтинский, ул. Гагарина, №8а.

Публичные слушания граждан городского округа Рефтинский проводятся в форме совещания администрации городского округа Рефтинский с участием представителей общественности городского округа Рефтинский, на основании постановления главы городского округа Рефтинский от 23.11.2012 года № 960.

Председатель публичных слушаний: заместитель главы по строительству и ЖКХ А.В. Белов.

Секретарь публичных слушаний: начальник отдела по управлению муниципальным имуществом, муниципальный советник 3 класса И.Г. Никитинская.

За кандидатуры председателя и секретаря проголосовали единогласно.

Присутствовали 30 человек:

от администрации городского округа Рефтинский:

А.В. Белов – заместитель главы администрации по строительству и ЖКХ;

Н.Б. Мельчакова – заместитель главы администрации по экономике;

И.Г. Никитинская - начальник отдела по управлению муниципальным имуществом администрации.

от МКУ «Центр ЖКСУ» городского округа Рефтинский:

Г.Н. Махмудова архитектор МКУ «Центр ЖКСУ».

от разработчиков проекта:

В.Б. Дементьева – начальник мастерской территориального планирования ООО ПИК «Центр качества строительства»;

О.В. Чемякина – градостроитель мастерской территориального планирования ООО ПИК «Центр качества строительства».

жители посёлка Рефтинский – 24 человека (лист регистрации прилагается, приложение № 1 к протоколу, в СМИ не публикуется).

Тема публичных слушаний: Обсуждение проекта Генерального плана городского округа Рефтинский и проекта Правил землепользования и застройки городского округа Рефтинский».

Предлагается следующий регламент публичных слушаний:

Доклад – не более 15 минут;

Предложения, замечания – не более 5 минут;

Реплики и комментарии с места не допускаются, и не будут учитываться в протоколе. Просьба представляться и излагать суть вопроса по теме публичных слушаний.

За предложенный регламент проголосовали единогласно.

А.В. Белов, заместитель главы по строительству и ЖКХ:

Решение о проведении публичных слушаний утверждено постановлением главы от 23.11.2012 г. №960. Информация о проведении публичных слушаний: опубликована в информационном вестнике администрации городского округа Рефтинский «Рефтинский вестник» от 26.11.2012 г. и на официальном сайте в сети Интернет. До начала публичных слушаний в адрес администрации предложений и замечаний не поступало. Для презентации по теме публичных слушаний слово предоставляется разработчикам проекта – ООО ПИК «Центр качества строительства».

О.В. Чемякина, градостроитель МТП ООО ПИК «Центр качества строительства»:

Генеральный план городского округа Рефтинский – это комплексный документ, рассматривающий проблемы градостроительного развития округа с учетом сложившейся ситуации в Свердловской области и перспектив развития в новых социально-экономических условиях.

Документы территориального планирования направлены на назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения интересов граждан и их объединений.

Генеральный план состоит из основной утверждаемой части и материалов по ее обоснованию. Утверждаемая часть – это генеральный план городского округа, схема планируемого размещения объектов местного значения и схема инженерной инфраструктуры. Материалы по обоснованию включают в себя информацию о состоянии территории и возможных направлениях ее развития, об ограничениях ее использования, а также предложения по территориальному планированию по соответствующим разделам (транспортная и инженерная инфраструктура, инженерное благоустройство территории, охрана окружающей среды и т.д.).

Городской округ Рефтинский расположен в южной части Свердловской области и граничит: - на западе, севере и юге – с Асбестовским городским округом, - на востоке – с городским округом Сухой Лог.

В состав территории городского округа входят поселок Рефтинский, других населенных пунктов на территории округа нет.

Посёлок Рефтинский расположен в 22 км на северо-восток от города Асбест и в 114 км от областного центра – г. Екатеринбурга. Общая площадь муниципального образования – 2478,9га, площадь поселка - 948,42 га. Население составляет 16,33 тыс. человек.

В границах городского округа расположен один населенный пункт с утвержденной границей. С городом Асбестом поселок связывает автомобильная дорога регионального значения. На момент проектирования участок железной дороги частично разобран. С центром городского округа Сухой Лог и посёлок Алтынай посёлок Рефтинский связывает дорога с грунтовым покрытием.

Рефтинское водохранилище разделяет городской округ на две части: северную и южную и является основным источником водоснабжения для округа.

В северной части выделена промышленная функциональная зона, представленная производственными площадками, в южной части округа находится посёлок – жилая функциональная зона.

Планировочный каркас сформирован частично, в округе не развито северо-восточное и южное направления, не хватает связи с Артёмовским городским округом и городским округом Сухой Лог.

Недостаточная обеспеченность посёлка детскими дошкольными учреждениями, спортивными залами общего пользования, стационарами, предприятиями общественного питания, непродовольственными магазинами, клубами, предприятиями бытового обслуживания, гостиницами.

При разработке проекта генерального плана городского округа был проведен комплексный анализ территории округа, где учитывались все планировочные и инженерно-строительные ограничения.

После завершения работы по анализу территории по природным и планировочным условиям были сделаны следующие заключения: для всех видов хозяйственного освоения непригодными являются территории свалок, участков, подверженных затоплению, заболоченные территории; для промышленного и гражданского строительства имеются земли благоприятные для застройки: в основном это территории занятые землями промышленности, хорошо обеспеченные транспортом, инженерными коммуникациями с благоприятными геологическими условиями; для целей отдыха наиболее благоприятны участки территории в восточной части района, прилегающие к Рефтинскому водохранилищу, обладающие живописным ландшафтом, обеспеченные транспортом и инженерными коммуникациями.

К неблагоприятным относятся береговые и прибрежные защитные полосы водных объектов, полоса отвода железной дороги; охранные зоны воздушных линий электропередач, санитарно-защитные зоны предприятий.

Для лесного хозяйства пригодна вся территория района, не занятая сельскохозяйственными угодьями, застройкой, инженерными и транспортными коммуникациями.

По результатам комплексного анализа территории сформировалась предложения по территориальному развитию городского округа.

Генеральный план в отношении мероприятий по территориальному планированию содержит предложения:

- по установлению или уточнению границ территорий различного функционального использования;
- по резервированию территорий и участков для жилищного, производственного и иного строительства;
- по развитию социальной инфраструктуры района в отношении размещения объектов капитального строительства коммунального и культурно-бытового обслуживания;
- по размещению автомобильных дорог общего пользования между населенными пунктами, транспортных и инженерных сооружений вне границ населенных пунктов и объектов электро- и газоснабжения в границах городского округа.

Проектом не предусматривается изменение границы городского округа и посёлка.

В перспективе планировочная структура городского округа развивается следующим образом:

- планируется грузовой обход посёлка Рефтинский вдоль южной границы городского округа;
- развитие производственной зоны в северном направлении за границей населенного пункта;
- развитие жилой зоны предусматривается в соответствии с генеральным планом посёлка Рефтинский: в его границах в юго-западной, южной и юго-западной частях на месте существующих коллективных садов и городских лесов;
- освоение территории в юго-западной, южной и юго-западной частях посёлка;
- создание развитой системы обслуживания посёлка;
- увеличение связности с другими населёнными пунктами и соседними округами за границами городского округа.

Проектом предусматривается размещение следующих объектов капитального строительства местного значения:

На первую очередь предлагается:

строительство детского сада на 200 мест;

непродовольственный магазин;

предприятие общественного питания;

сельскохозяйственный рынок;

спортзал;

открытая спортивная площадка;

плавательный бассейн;

больничные учреждения;

клубное учреждение;

предприятие бытовых услуг;

пожарное депо;

прачечная, химчистка;

предприятие ритуальных услуг;

пункт раздачи детского питания

баня;

гостиница;

отделение связи.

На расчетный срок предлагается:

детский сад на 230 мест;

общеобразовательная школа;

непродовольственный магазин;

предприятие общественного питания;

сельскохозяйственный рынок;

спортзал;

физкультурно-оздоровительный клуб по месту жительства;

открытая спортивная площадка;

лыжная база;

плавательный бассейн

больничные учреждения;

клубное учреждение;

предприятие бытовых услуг;

пожарное депо;

прачечная, химчистка;
предприятие ритуальных услуг;
пункт раздачи детского питания
баня;
гостиница;

организация благоустройства на территории жилых образований в юго-восточной части поселка.

По плану реализации развития транспортной инфраструктуры

На первую очередь предлагается упорядочивание существующей улично-дорожной сети посёлка;

на расчетный срок проектом - строительство новых улиц и дорог с дифференциацией их по транспортному назначению;

- восстановление железнодорожного полотна в юго-восточной части посёлка.

По плану реализации развития инженерных сетей на первую очередь проектом запланировано основное мероприятие по выносу высоковольтной линии электропередачи, проходящей с севера на юг по населенному пункту.

На расчётный срок: размещение новых территорий под объекты инженерной инфраструктуры в юго-восточной части посёлка Рефтинский с целью обслуживания проектной жилой застройки.

В рамках генерального плана также разработаны мероприятия по инженерной подготовке территории и мероприятия в области охраны окружающей среды, которые представлены в специальных разделах проекта.

В рамках генерального плана разработана схема градостроительного зонирования.

Г.Н. Махмудова, архитектор МКУ «Центр ЖКСУ»:

В рамках настоящих слушаний рассматривается проект Правил землепользования и застройки городского округа Рефтинский.

Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации. Цель документа – установить состав, содержание и границы действия градостроительных регламентов в пределах границ городского округа Рефтинский вне границ населенного пункта.

Градостроительные регламенты территориальных зон являются составной частью правил землепользования и застройки и обязательны для всех государственных и муниципальных органов, общественных объединений, коммерческих и некоммерческих организаций, должностных лиц и граждан. Карта зонирования – схема, показывающая расположение зон в пределах территории, их границы, кодировку и является неотъемлемой частью настоящего документа и правил застройки. Разработана в соответствии с генеральным планом городского округа.

Территория поселка в соответствии с картой зонирования разделяется на зоны:

Н-1 Земли населенного пункта

ЗП Земли промышленности

П-1 Производственная зона 1 класса

П-3 Производственная зона 3 класса

Т.1-2 Зона объектов железнодорожного транспорта
СХ Земли сельскохозяйственного назначения
С(О) Земли особо охраняемых территорий и объектов
ЛЗ Земли лесного фонда
ЗВ Земли водного фонда
ЗЗ Земли запаса

Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития;
- видов территориальных зон.

В документе приведена таблица соответствия объектов капитального строительства и территориальных зон с указанием их видов разрешенного использования.

Например. Зона П-1. Основной вид разрешенного использования: предприятия и производства с СЗЗ до 1000 метров; тепловые электростанции эквивалентной электрической мощностью 600 мВт и выше, использующие в качестве топлива уголь и мазут. Вспомогательный вид разрешенного использования: административные, офисные здания, ведомственные научно-исследовательские институты и их производственные лаборатории, предприятия общественного питания, склады, объекты инженерного обеспечения предприятий, объекты инженерной инфраструктуры, пожарное депо. Условно разрешенный вид использования: общежития, гостиницы, объекты торговли и общественного питания, стоянки открытые наземные, объекты по обслуживанию легковых и грузовых автомобилей.

На карте градостроительного зонирования помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования отображены территории, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты: земли, покрытые поверхностными водами, земли лесного фонда, земли запаса, а также для особо охраняемые территории.

На территории городского округа Рефтинский вне границ населенных пунктов устанавливается 4 вида зон с особыми условиями использования территории, в том числе: зоны охраны водных объектов, зоны санитарной охраны, санитарно-защитные зоны, охранные зоны.

Зоны охраны водных объектов состоят из следующих видов зон:

- водоохранная зона – 200 метров;
- прибрежная защитная полоса.

Зоны санитарной охраны поверхностных и подземных источников питьевого водоснабжения состоят из:

- 1-й пояс зоны санитарной охраны;
- 2-й пояс зоны санитарной охраны;
- 3-й пояс зоны санитарной охраны.

Санитарно-защитные зоны на территории городского округа определены от промышленных, коммунально-складских объектов, объектов транспорта и инженерной инфраструктуры.

В границах санитарно-защитных зон запрещается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- рекреационные зоны и зоны отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки,

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

Охранные зоны на территории городского округа определены от линий электропередач, железной дороги.

Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский вне границ населенного пункта будут опубликованы в «Рефтинском вестнике» и на сайте администрации. Предложения и замечания по проекту правил будут приниматься до 28.02.2013 года. Предложения и замечания направлять в администрацию на имя заместителя главы по строительству и ЖКХ А.В. Белова.

А.В. Белов, заместитель главы по строительству и ЖКХ: слово для выступления предоставляется участникам публичных слушаний.

Ю.М. Сухарев: Вопрос к разработчикам. При разработке генплана округа ориентировались на генплан поселка? Почему некоторые районы застройки отличаются от того, что мы видим в генплане поселка?

О.В. Чемякина: предложения «Уралгражданпроекта», разработчика генплана поселка, откорректированы в части застройки жилой зоны по техническому заданию заказчика. В нашем проекте часть территории, ранее предназначавшаяся под жилую застройку, определена как рекреационная.

А.В. Коваленко: Как делали расчеты и определили потребность в садике, школе, магазинах и др. объектов? Как изучали ситуацию? Нет объездных путей в город Асбест, нет альтернативы. В г. Артемовский и г. Сухой Лог не показана дорожная развязка. Проводился анализ или нет?

В.Б. Дементьева: При проектировании естественно изучалась и статистическая информация и информация иных источников. Проектирование осуществлялось в границах городского округа, мы не должны проектировать всю Свердловскую область, т.к. это уже территориальное планирование области, поэтому в границах округа и не показаны автомобильные дороги между населенными пунктами.

Ю.М. Сухарев: Для общих сведений покажите обход подробнее, где будет объездная автодорога?

О.В. Чемякина: В соответствии со схемой развития автомобильных дорог Свердловской области предлагается строительство территориальной автодороги Асбест – Рефтинский – Сухой Лог в обход посёлка с южной стороны. Обход с выходом на автодорогу Асбест - Рефтинский и автодорогу Сухой Лог – Артемовский был выполнен Проектной организацией Свердловскавтодор по заказу Управления автомобильных дорог для обоснования инвестиций в строительство автомобильной дороги Сухой Лог – Артемовский.

Ю.М. Сухарев: В проекте жилая застройка вдоль береговой линии заменена на рекреационную зону, есть удовлетворение от работы депутатов 4 и 5 созыва. Вопрос остается о необходимости восстановления железной дороги в сторону фабрики № 6, по факту там уже и путей нет. Зачем ее восстанавливать?

Строительство крытого рынка: место выбрано неудачно. Жилой дом по Молодежная, №12 «запирается в угол», рядом СПТУ. Оптимальный вариант размещения рынка - на торговой площади.

Размещение новых медицинских учреждений: если будет строительство детской больницы или поликлиники, то, можно с этим согласиться. Но есть опасения в плане строительства областных объектов, нам не нужны спец. учреждения (наркологические центры, психбольницы и т.д.).

Строительство гостиницы в районе ул.Юбилейная не указано в данном проекте, а в генплане поселка оно присутствует. Есть некоторые моменты, требующие сопоставления и доработки, но в целом можно рекомендовать Думе принять генплан городского округа.

А.В. Белов: предлагаю подводить итоги слушаний и перейти к формулировке резолюции слушаний. Предлагаю следующий проект резолюции:

1. Рекомендовать Думе городского округа Рефтинский утвердить Генеральный план городского округа Рефтинский и Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский.

2. Заместителю главы администрации по строительству и ЖКХ А.В. Белову принимать предложения и замечания по Правилам землепользования и застройки городского округа Рефтинский до 28.02.2013 года.

3. Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Генерального плана городского округа Рефтинский и Правил землепользования и застройки городского округа Рефтинский опубликовать в информационном вестнике администрации «Рефтинский вестник» и разместить на сайте администрации.

Предлагаю перейти к голосованию.

Проголосовали:

«За» – единогласно.

Резолюция утверждена, к протоколу прилагается (приложение № 2).

А.В. Белов: Публичные слушания объявляются закрытыми. Благодарю всех за работу.

Председатель публичных слушаний

А.В. Белов

Секретарь публичных слушаний

И.Г. Никитинская

**Резолюция публичных слушаний
по обсуждению проекта
«Генеральный план городского округа Рефтинский и
Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский»**

26.12.2012 года 18-00 часов в Муниципальном казённом образовательном учреждении дополнительного образования «Центр детского творчества», состоялись публичные слушания граждан городского округа Рефтинский в форме совещания администрации городского округа Рефтинский с участием представителей общественности городского округа Рефтинский.

На обсуждение был вынесен проект «Генеральный план городского округа Рефтинский и Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский».

Присутствующие на публичных слушаниях рекомендовали:

1. Думе городского округа Рефтинский утвердить генеральный план городского округа Рефтинский и Правила землепользования и застройки городского округа Рефтинский.

2. Заместителю главы администрации по строительству и ЖКХ А.В. Белову принимать предложения и замечания по Правилам землепользования и застройки городского округа Рефтинский до 28.02.2013 года.

3. Протокол публичных слушаний по рассмотрению проекта Генерального плана городского округа Рефтинский и Правил землепользования и застройки городского округа Рефтинский опубликовать в информационном вестнике администрации «Рефтинский вестник» и разместить на сайте администрации.

Председатель публичных слушаний
Глава городского округа Рефтинский

А.В. Белов