

## ПРОТОКОЛ

Публичных слушаний по проекту «Правила землепользования и застройки города Суздаль»

24. ноября 2009 года

город Суздаль

### **Тема публичных слушаний:**

Рассмотрение проекта «Правила Землепользования и застройки города Суздаль»

**Дата проведения:** 24 ноября 2009 года

**Место проведения:** г.Суздаль, Красная площадь, д.1, актовый зал администрации города

**Время открытия слушаний:** 14 часов 00 минут

**Время закрытия заседания:** 15 часов 00 минут

### **Присутствовали:**

Гусева Ольга Константиновна – Глава города Суздаля;

Аксенова Алиса Ивановна – генеральный директор Государственного Владимиро-Суздальского историко- архитектурного и художественного музея заповедника;

Александрова Елена Владимировна – главный специалист-эксперт отдела архитектурно-инженерного обеспечения Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области;

Алимова Галина Семеновна – главный специалист архитектор АПМ – 5 «Экоград –Наследие» ОАО « Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР» г. Москва – разработчик «Правил землепользования и застройки г.Суздаль»;

Алякринская Татьяна Александровна – и.о. начальника юридического отдела;

Вавилин Роман Владимирович – заместитель Главы города Суздаля по вопросам жизнеобеспечения и развития города;

Казарян Мкртыч Самсонович – и.о.ведущего специалиста отдела архитектуры и строительства администрации Суздаля;

Верховская Марина Анатольевна - начальник АПМ-5 «Экоград-Наследие» ОАО « Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР» г. Москва –разработчик «Правил землепользования и застройки г.Суздаль»;

Ермолаев Александр Ефимович – начальник ЦПиО г.Суздаль ОАО «Центр Телеком» Владимирский филиал Центр продаж и сервиса;

Зайкова Алла Савировна – председатель президиума Суздальского отделения ВООПиК;

Зинякова Валентина Семеновна – директор Суздальского филиала Владимиро – Суздальского историко- архитектурного и художественного музея заповедника;

Козлова Татьяна Тимофеевна – заведующая отделом архитектуры и монументальной живописи Государственного Владимиро-Суздальского историко- архитектурного и художественного музея заповедника;

Кузьменко Ирина Анатольевна – начальник отдела природопользования и охраны окружающей среды администрации Суздальского района;

Куприянова Наталья Элисовна – главный специалист – эксперт администрации Суздальского района;

Липатова Любовь Викторовна - член Покровского уличного комитета;

Майорова Лариса Владимировна – директор ГАУ Владимирской области «БТИ Суздальский филиал»;

Майорова Светлана Владимировна – начальник отдела по культуре, туризму и спорту администрации г.Суздаля;

Майорова Татьяна Николаевна – начальник финансового отдела администрации г.Суздаля;

Малашкин Василий Владимирович – депутат Совета народных депутатов муниципального образования город Суздаль;

Матина Любовь Константиновна – член уличного комитета Мелиораторов;

Мухина Любовь Владимировна – начальник отдела бюджетного учета ( главный бухгалтер) администрации г.Суздаля;

Петров Олег Иванович – директор ООО «Коммунальщик»;

Пикашева Наталья Васильевна – главный специалист отдела по управлению земельными ресурсами администрации г.Суздаля;

Савватеев Владимир Иванович – начальник от дела по управлению имуществом администрации г.Суздаля;

Сидоров Владимир Федорович - депутат Совета народных депутатов муниципального образования город Суздаль;

Скуратов Вячеслав Константинович – начальник отдела по делам ГО и ЧС администрации города Суздаля;

Чернышева Ольга Львовна – главный специалист по работе с населением организационно-информационного отдела администрации города Суздаля;

Шишкова Елена Владимировна – и.о. начальника отдела архитектуры и строительства, главного архитектора администрации г.Суздаля;

В публичных слушаниях также принимали участие: Борисова А.В., Кириллова Г.А., Михайлова Н.А., Помещикова З.Н., Сидорова Г.А., Черникова Г.Н., Степашков И.В., Андреев А.В.

Замечания и предложения по проекту «Правила землепользования и застройки города Суздаль» до начала проведения публичных слушаний поступили от отдела архитектуры и строительства администрации

Суздальского района, мастерской ГУП «ОПИАПБ» в Суздальском районе, отдела архитектуры и строительства администрации г.Суздаля.

### **Открыла публичные слушания Глава города Суздаля О.К.Гусева**

Уважаемые присутствующие! Сегодня, 24 ноября 2009 года, мы собрались в этом зале на публичные слушания. Для ведения протокола публичных слушаний по «Правилам землепользования и застройки муниципального образования город Суздаль» необходимо избрать секретаря. Какие будут предложения по секретарю у участников слушаний? Предлагаю секретарем избрать Шишкову Е.В.- и.о. начальника отдела архитектуры и строительства администрации г.Суздаля. Кто за то, чтобы избрать секретарем Шишкову Е.В. прошу проголосовать. Принято единогласно.

На повестку дня слушаний выносится вопрос «О проекте Правил землепользования и застройки муниципального образования город Суздаль Владимирской области».

В соответствии с «Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании город Суздаль», утвержденным решением Совета народных депутатов 18 апреля 2006 года № 51 с внесенными в него изменениями 14 июля 2009 года № 63, принято постановление администрации города Суздаля 23 октября 2009 года № 10 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки города Суздаля». Постановление опубликовано в газете «Суздальский вестник» от 30 октября 2009 года, в газете «Суздальская новь» от 31 октября 2009 года дана информация по материалам Правил. Проект «Правил землепользования и застройки» опубликован в специальном выпуске газеты «Суздальский вестник» от 03 ноября 2009 года. Была организована выставка демонстрационного материала проекта Правил в зале заседания администрации города. Информация была размещена на официальном сайте администрации города Суздаля.

Проведенная работа администрации города связана с тем, что с 01 января 2010 года вводится в действие часть 3 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в которой прописано: «Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии Правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов, капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие Градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются Градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях».

По Земельному кодексу Российской Федерации с 1 января 2010 года при отсутствии Правил землепользования и застройки предоставление земельных участков и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности не осуществляется. Настоящее Правило не распространяется на земельные участки, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются или для которых

градостроительные регламенты не устанавливаются, а также на земельные участки, предоставляемые в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации и документами территориального планирования субъектов Российской Федерации.

Предлагаю следующий порядок работы. Предоставить слово разработчикам Правил от 10-15 минут, затем - выступающим до 3-х минут. Перерыв - на 10 минут через каждый час проведения слушаний. Нет возражений по такому порядку работы?

Проект Правил был разработан ОАО «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР» г.Москва – победители аукциона на разработку Правил. Здесь у нас присутствуют: Верховская Марина Анатольевна – начальник архитектурно-производственной мастерской АПМ-5 «Экоград-Наследие» института «ГИПРОГОР» и Алимова Галина Семеновна – архитектор. Слово для выступления предоставляется Алимовой Галине Семеновне – главному специалисту - архитектору. Пожалуйста.

**Алимова Г.С.** Уважаемые жители города Суздаля! Для города были разработаны Правила землепользования и застройки города. Правила разработаны на основе утвержденного Генерального плана города, который был принят Советом народных депутатов г.Суздаля в 2008г., а также на основе проекта охранных зон, которые сейчас находятся на утверждении в Инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области. Правила землепользования и застройки – это нормативно - правовой акт, который основывается на Градостроительном кодексе РФ, Земельном кодексе РФ, на ФЗ «Об охране объектов культурного наследия», на других федеральных законах и правовых актах Владимирской области. Учитывая специфику города Суздаля - для него и Правила имеют свои особенности в отличие от других городов. Правила землепользования и застройки основаны на градостроительном зонировании. Что это такое? Градостроительное зонирование основывается на существующем положении, на кадастровых планах, на схеме функционального зонирования Генерального плана и на сложившемся положении в городе Суздале. В отличие от Генерального плана, который является перспективным и долгосрочным документом, Правила являются повседневным документом, которым пользуются все жители города. Это открытый документ в отличие от Генерального плана, который является документом для служебного пользования. Правилами могут пользоваться все жители города, и после их утверждения, каждый из жителей может иметь эти Правила у себя на руках. Правила состоят из пояснительной записки, в которой есть 3 части. Первая часть - это порядок применения Правил - юридическая часть. Вторая часть – схема градостроительного зонирования, на которой основаны Правила. Третья часть (регламенты) – это применительная часть Правил. По картографическим материалам первая идет схема градостроительного зонирования и три карты по условиям ограничения: первая - по условиям охраны объектов. Она включает две карты: памятников и культурного слоя, и

схема по условиям санитарно-гигиеническим и природно-техногенным факторам. Схема градостроительного зонирования включает в себя: жилые зоны, которые подразделяется на зону: индивидуальной традиционной застройки усадебного типа, коттеджной застройки, возникшей в последнее время, и зону многоквартирной жилой застройки, общественно-деловые зоны. Здесь вводится несколько дополнительных зон по сравнению с другими городами. Это зона музея-заповедника, зона религиозных объектов, туристические зоны - как градообразующий фактор города, общественно - деловые зоны общегородского значения, торгово-бытового, культурного и здравоохранения. Зона промышленного производства 3,4 и 5 класса - невредные производства. Зона озелененных территорий включает в себя: территории историко-культурных ландшафтов, территории общего пользования, открытые природные пространства и зоны специального озеленения. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры включают: автодорожный транспорт внешний, основные городские магистрали и объекты инженерной инфраструктуры. На плане показаны перспективные территории. Карта градостроительного зонирования не отражает полностью генплан, т.к. он находится в перспективе, и могут быть значительные изменения. Поэтому перспективные территории здесь показаны как существующие территории и на них обозначены регламенты. На карте градостроительного зонирования расписаны регламенты по всем зонам. Регламенты - это совокупность разрешенных видов использования земельных участков и параметров изменения недвижимости. Для каждой зоны предусматриваются свои виды разрешенного использования. Разрешенное использование - это когда владелец земельного участка может им пользоваться без согласования с администрацией. Есть вспомогательные виды использования, которые применяются вместе с разрешенными видами использования и условно-разрешенные. Условно - разрешенный вид использования должен обязательно проходить публичные слушания. Например, для жилой усадебной застройки вид застройки - это индивидуальные жилые дома, огороды, оранжереи, содержание животных. Условно-разрешенные - это размещение детских садов, магазинов, школы при обсуждении на публичных слушаниях. По ограничениям в городе Суздале разработана схема по ограничениям использования жилых участков в зонах охраны объектов культурного наследия. Что это за территории? Это сами территории объектов культурного наследия, территории, которые не подлежат по Градостроительному кодексу регламентированию. Все мероприятия на этих территориях проводятся под наблюдением Владимирской Инспекции охраны памятников. Далее идут охранные зоны. По новому решению охранных зон, застройка не попадает в охранные зоны, но если участок попал в охранную зону, то пользователь может пользоваться объектом, не изменяя внешних параметров. Если он собирается что-то менять, то нужно согласовывать с органами охраны. Далее идет регулирование застройки в границах Достопримечательного места. Достопримечательное место утверждено в 2008г. в границах города 17-20вв.

В Достопримечательное место вошли: объекты культурного наследия, историко-культурные ландшафты, характерная застройка, которая подразделяется на два режима регулирования: Р1 и Р2, различаются они по параметрам. Та застройка, которая находится рядом с памятниками – режим Р1 – это застройка до 8 м в коньке, Р2 – до 10м. Кроме того, Достопримечательное место имеет свои зоны внешние, зоны регулирования застройки за пределами Достопримечательного места. Имеют 4 режима: два на свободных территориях и въездах, два режима застройки - Всполье и Промышленная. По ограничениям культурного слоя здесь нанесен: культурный слой, который находится на всех исторических объектах: Кремль, посад, монастыри, памятники, селища и могильники, и нанесена зона культурного слоя 17 века. Зона археологического наследия подразделяется на две зоны: зона археологического исследования, т.е. исследования предвещающие всё строительство в зонах, и зона археологического наблюдения на этой территории. Следующая карта - это зона действия ограничений по природно-техногенным и санитарно-гигиеническим параметрам. Тут в основном зоны затопления и паводкам, зоны от станции ЛЭП, санитарно-защитные зоны от промпредприятий и внешнего транспорта. В основном ограничения в Суздале по охране объектов культурного наследия. Весь город, в основном, находится в зоне регулирования застройки. Городу необходимо приводить свою застройку в соответствии с зонами охраны. Основная функция города туристическая, туризм является градообразующей базой города. Город должен соответствовать этому. Как пользоваться этими Правилами? Нужно посмотреть в какой зоне находится участок по правовому виду, затем посмотреть какие ограничения на него накладываются по охране памятников природы, археологии и техногенным факторам. С учетом этого жители выбирают тот вид строительства, который разрешен. Пожалуй, все.

**Гусева О.К.** Какие будут вопросы к разработчикам? Вопросы можно задавать и устно и письменно. Большая просьба, вопросы задавать погромче, все пишется на диктофон.

**Куприянова Н.Э.** Я представляю Суздальскую районную администрацию, главный специалист по охране объектов культурного наследия. У меня представлены в письменном виде вопросы, и я хотела их озвучить в соответствии с регламентом. Работа сделана большая. В связи с тем, что за последние годы очень много менялось разрешенного использования земельных участков, в картах-схемах не совсем нашло полное отражение это, и некоторые вопросы не нашли отражение в тексте. Итак, на карта – схемах не отражены следующие изменения застройки и землепользования города: вторая линия усадебной застройки по переулку Садовый, территория гостиничного комплекса по ул. Ленина, 33, территория гостиничного комплекса по ул.Ленина, 45, Толстого, 3-5, не полностью территория гостиничного комплекса по ул.Коровники, территория Ленина, 82, Выкрашена в цвета ИКЛ жилая усадебная застройка по ул.Коровники, 41, отсутствует территория культурно-развлекательного центра, выходящего на

б.Всполье. Необходимо внести изменения в конфигурацию обозначения жилой застройки. Квартал застройки Ж1 четная сторона по ул.Пролетарской - выпрямить по красной линии в соответствии с исторической застройкой, которая там существовала. В соответствии с утвержденным Генеральным планом в границах ул.Профсоюзной, ул.Туристической, ул.Гоголя изменить регламент, зону Ж1 на Ж2. По Генеральному плану там Р2. Теперь по тексту. Здесь я не буду останавливаться на мелких вещах, но здесь есть кое-что касающееся, например, жилой застройки. Требуется отдельное пояснение для зоны Ж1 - это статья 52, расположенные в Достопримечательном месте и вне его. Ж1 - параметры ограничения. И Ж1 и Ж2 ограничения описаны 12 сотками, что не обосновано исторически - сложившимися застройками земельных участков. Параметры высоты здания до конька крыши в Ж1 должны быть не более 10 метров, когда там у нас указана совсем другая: плоской кровли не более 10м, параметры хозяйственных строений тоже должны быть не более 5. Речь идет о гаражах, сараях, вспомогательных постройках хозяйственного назначения.

Как вы знаете, жители по соседству, имея гараж высотой 8 м, который будет закрывать половину вашего участка. По границе с соседним участком Ж1 и Ж2 допускается устанавливать сетчатые и решетчатые ограждения. Нужно написать « пропускающие дневной свет высотой не более 2-х метров, которые могут быть сплошными при письменной договоренности с соседями». Это не соответствует нормативам, которые существуют в области по проектированию и использованию. Теперь, со стороны главных городских магистралей с целью уменьшения шума между домами должны быть сплошные ограждения, высотой не более 2 м. В тексте у нас идет, что перед домами ограждения должны быть прозрачными. Это будет странным. Музейные зоны и зоны церквей обозначены два пользователя РПЦ, РПАЦ и еще у нас есть старообрядческая церковь. Хотелось бы недочеты исправить.

**Гусева О.К.** Есть какие-то еще вопросы?

**Кузменко И.А.** Уточните, на территории города Суздаля у нас есть особо-охраняемые природные территории. Это заказник «Ильинский луг» регионального значения, у него есть своя охранная зона - 50 м и такая особо-охраняемая территория - ботанический памятник природы сосновая роща возле Златоустовского кладбища. У нее тоже охранная зона - 50 м. Были ли учтены охранные зоны?

**Верховская М.А.** Скорее всего, от Златоустовского кладбища отмечена зона как от кладбища 100м. В нее попадает и природо-охранная зона. Как отдельная она не выделена, но она учтена. Ильинский луг выделен как объект культурного наследия. Охранная зона не показана, но учтем обязательно.

**Кузменко И.А.** Сейчас участились случаи застройки в прибрежной полосе, частный сектор. Это нарушение водного законодательства, прибрежная полоса должна быть открыта для свободного доступа. Нужно учитывать тогда, когда решается вопрос о выделении земельных участков.

- Верховская М.А.** Водоохранные зоны, прибрежные зоны р. Каменки, р. Мжары нанесены на чертеж. Они, естественно, должны быть вписаны в условия строительства.
- Кузменко И.А.** Какой процент озеленения города Суздаля?
- Верховская М.А.** Это расписано только в генплане.
- Зайкова А.С.** Реальность такова, что в Суздале жилая застройка и туристская инфраструктура – это, практически, одно и то же. Как вы это разграничивали.
- Алимова Г.С.** – Крупные гостиницы мы выделили в отдельные зоны.
- Зайкова А.С.** – Вот на Васильевской гостиница, она достаточно крупная и рядом с жилым домом.
- Алимова Г.С.** Мы можем это не выделять. Мы прописываем регламент условно-разрешенного вида использования для жилой застройки - размещение туристической гостиницы. Владелец земельного участка может размещать как условно-разрешенный вид использования, он должен согласовать с соседями.
- Зайкова А.С.** В тексте градостроительная комиссия – то же что и градостроительный совет?
- Алимова Г.С.** Нет. Это разные комиссии.
- Зайкова А.С.** Кто владеет недвижимостью? В статье 9 написано, что администрация. Насколько я знаю, владелец - Совет, а вот распоряжается и пользуется администрация. Или это не так?
- Алимова Г.С.** Идет постоянное разграничение собственников. Это сейчас муниципальная собственность.
- Гусева О.К.** Давай те дадим слово юристу.
- Зайкова А.С.** В параметрах жилой застройки шпиль башни без ограничений. Это действительно так?
- Верховская М.А.** Наоборот запрещается.
- Зайкова А.С.** Там без ограничения высоты.
- Верховская М.А.** Конечно, нет. Учтем.
- Зайкова А.С.** Вы пояснили как пользоваться документом, но я может не права, но то что меня заинтересовало начинается с 85 страницы.
- Алимова Г.С.** Применительную часть можно разместить и в конце.
- Гусева О.К.** Еще вопросы.
- Скуратов В.К.** Я благодарен Вам за создание 4 схемы, она полностью совпадает с тем, что есть в действительности. 160 страница - прибрежные зоны реки. Что можно использовать для укрепления берега реки? Оползневые процессы под Цареконстантиновской церковью. Так ли это?
- Верховская М.А.** Учтем.
- Александрова Е.В.** Все режимы использования и градостроительные регламенты взяты из разработанного проекта зон охраны. Может внести незначительные изменения по поводу градостроительных регламентов. Более четко определить высотные параметры. Очень расплывчато. Четко прописать, что запрещено и что разрешается, чтобы можно было применять.
- Алимова Г.С.** Мы это уже сами заметили.



**Александрова Е.В.** Статья 10. Уполномоченным государственным органом по охране объектов культурного наследия, где называется Инспекция, заменить на государственный орган. Правила разрабатываются не на один и не на пять лет, могут меняться названия государственных органов. В Правилах нужно четко определить полномочия государственных органов. Привести в соответствие с действующим законодательством полномочия органов охраны. Мы не можем осуществлять контроль вне границ Достопримечательного места. Имеется ввиду, согласование проектной документации и градостроительных планов за пределами Достопримечательного места. ;

**Гусева О.К.** Просьба представить предложения в письменном виде. Еще вопросы есть? Тогда разрешите предоставить слово директору Владимиро-Суздальского музея-заповедника Аксеновой А.И.

**Аксенова А.И.** Дорогие жители города Суздаля! Это прекрасно, что мы дожили до такого момента, когда мы принимаем Правила. Генплан разрабатывался с 1967г. Вспомним Выборного Владимира Николаевича. Но это завершающий этап. Работа большая проведена. Я тома не смотрела, но слушала и у меня есть замечания. Правила разрабатываются с Градостроительным кодексом, нормативно-правовыми актами Владимирской области и иными законами. Суздаль-это не иной город. Думаю, что закон, который здесь упоминался - 315 постановление правительства, нужно его упомянуть, потому, что закон об охране памятников – это та основа, без которой это все полетит. Придет хозяин, купит квартал и начнется тяжба, то ли 13 м, то ли 15 м как в «Николиной слободе». Чтобы это было на основании этого закона, необходимо срочно, Ольга Константиновна, Градостроительный совет. У Рыжова он был на бумаге, Годунин, под моим напором, его составил, потом кого - то вычеркнул, кто ему не понравился. Это чудовищное нарушение в Суздале. Смотрите, дорогу срыли у валов Николиной церкви. Дальше, особый режим использования земель. Смотрите, какие вещи отмечаются: автостоянки, временные постройки, киоски, навесы и озеленение вспоминается. У Цареконстантиновской церкви, куда втемяшили эту стоянку, впахнули - уже некуда. Помните, Илларионов продал кусок земли Бобрынину, сколько борьбы было потому, что не было этих Правил. Смотрите дальше, памятник, этот нашумевший памятник, ведь смеется народ. Ведь самостийно было сделано, расположение памятника. Это Градостроительный совет нужен. Еле - еле спасли от огородника. Застроим луга - будет Рублевка. Просто мне жители сказали, что на Михайловском лугу колышки вбивались. Нужно, чтобы эти документы были воплощены в жизнь. Кто будет эти тома читать? Но нужно четко написать как в Уставе, что: нельзя обшивать фасады пластиком, нельзя устанавливать кондиционеры и антенны, обязан содержать состояние памятника в надлежащем состоянии. Власть - когда мы уважаем, когда ее слушают. Затянули утверждение зон охраны с марта месяца, тянуть уже нельзя. Нужно простым русским языком, чтобы было написано, и схемочку приложить. Спасибо.

Гусева О.К. Есть еще желающие выступить? Нет. В комиссию у нас поступали письменные замечания, которые мы уже передали проектировщикам. И сейчас, по итогам публичных слушаний необходимо принять рекомендации, за которые мы должны проголосовать. Принять концепцию в общем с учетом внесенных замечаний. Кто за данные рекомендации, прошу проголосовать.

**Проголосовали:**  
за - единогласно.

**Гусева О.К.**

В 15-00 публичные слушания объявляются закрытыми. Всем спасибо.

Председательствующий:

Глава города Суздаля



О.К. Гусева

Секретарь



Е.В.Шिशкова