

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС–03

20 января 2017 года

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания: рассмотрение проекта решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти».

Время начала проведения публичных слушаний: 16 декабря 2016.

Время окончания проведения публичных слушаний: 10 марта 2017.

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, ул. Белорусская, 33 (корпус № 2 мэрии городского округа Тольятти), актовый зал.

Основания для проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 15.12.2016 №4292-п/1 «О проведении публичных слушаний по проекту решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 16 декабря 2016 №89(1963).

Организатор проведения публичных слушаний: комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

Председательствующий: Шишкин Аркадий Анатольевич, руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии.

Секретарь: Карле Светлана Юрьевна, главный специалист отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии.

Количество зарегистрированных участников: 122.

Вступительное слово председательствующего:

Руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии Шишкин А.А. зачитал присутствующим постановление мэрии, являющееся основанием для проведения процедуры публичных слушаний, постановление о назначении председательствующего на слушаниях, регламент проведения публичных слушаний в соответствии с установленным порядком, утвержденным постановлением Тольяттинской городской Думы от 07.12.2005 №314 «О Положении о публичных слушаниях в городском округе Тольятти»,

информацию по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

В соответствии с решением Думы городского округа Тольятти от 09.11.2016 № 1245 мэрии городского округа Тольятти рекомендовано инициировать внесение изменений в Правила землепользования и застройки с учетом внесенных изменений в карту (схему) функционального зонирования территорий городского округа Тольятти Самарской области. Предлагаемые изменения в Правила землепользования и застройки в отношении следующих территорий и земельных участков:

1. Территория южнее жилого дома по адресу: ул. Магистральная, 8-б, площадью 5,70 га, Комсомольский район, г. Тольятти. Сегодня эта территория не застроена, свободна и в соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти предлагается территориальная зона Ц-4 (зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения).

2. Территория северо-восточнее железнодорожной станции «Жигулевское море», площадью 27,70 га и территория восточнее микрорайона Жигулевское море (Ловчий плюс, бывший карьер), площадью 22,82 га. Предлагается установить территориальные зоны: Ж-1А (зона коттеджной застройки); Ж-6 (зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования); Ц-4 (зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения); Ц-5 (зона объектов торговли); Ц-6 (зона культовых объектов); Р-1 (зона территорий озеленения общего пользования); Т-5 (зона объектов инженерной инфраструктуры).

3. Для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0305025:67, площадью 5,37га предлагается установить территориальную зону Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Территория прибрежная, находится в Центральном районе г. Тольятти (Комплекс «Золотой берег»).

4. Территория юго-восточнее пересечения ул. Кунеевская и ул. Громовой, площадью 6,40 га предлагается установить территориальную зону Р-4 (зона городских лесов и лесопарков).

5. Территория юго-западнее здания, имеющего адрес: ул. Баныкина, 13 в границах земельных участков: с кадастровым номером 63:09:0304060:46, площадью 3,19 га и кадастровым номером 63:09:0304060:47 площадью 0,29 га предлагается установить Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

6. Территория между ул. Борковская и ул. Ботаническая, земельные участки с кадастровым номером 63:09:0102152:2080, площадью 7,82 га и кадастровым номером 63:09:0102152:2771, площадью 30,91 га. (территория напротив Лада-Арена). Предлагается установить территориальную зону Ж-5 (зона смешанной жилой застройки).

7. Территория квартала 14-А в Автозаводском районе, площадью 66,07 га. Территория прилегает к лесному массиву. Предлагается установить зону Ж-4 и Ц-1.

Слушали

Р***: В представленном проекте Решения Думы имеются правки редакционного характера, которые отражены в письме. Остановлюсь на этой зоне (рис.2). Р-4 по действующим Правилам землепользования и застройки изменена на Р-2. Предлагаю оставить зону Р-4, как зону городских лесов. Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0204067:1184 также отнесен к зоне Р-2. Предлагаю вернуть данный участок к городским лесам. Зона Ж-1А. На Карте Генерального плана и в действующих Правилах землепользования и застройки эта территория относится к зоне Ж-3. Мы видим, что территория общего пользования изображена, но в представленном проекте данные изменения не отражены. Поэтому необходимо внести также изменения в проект решения, указать земельные участки (их три) к территории общего пользования.

Эта зона частично не соответствует Генеральному плану, небольшой земельный участок относится к зоне Ж-4 (14-А квартал). Необходимо внести изменение. Все остальные замечания изложены в письме, в основном редакционные правки.

Выступления участников публичных слушаний:

Ш***: О зонах в 14-А квартале. На сайте мэрии есть карта схема Генерального плана г. Тольятти. В 14-А квартале расположено шесть зон под застройку детских садов и школ. Нам предлагают убрать полностью все зоны под детские сады и заменить на зону многоэтажных домов. На сайте Лада-Дома информация такая же. Там должны быть школы, они хотят заменить на жилую застройку.

Я***: Почему в сентябре мы приняли изменения в Генеральный план и этих изменений нет на сайте мэрии?

Д***: Необходимо смотреть последнее решение.

Ш***: Информация, которая вам представлена, эта информация точная, проверенная и достоверная.

Я***: У нас есть Генеральный план города., утвержден достаточно давно, 2 марта 2011 года. Та редакция, в которой он был, не соответствовала Правилам землепользования и застройки, тот документ, по которому весь город работает и тот документ, на основании которого нам выдаются градостроительные планы для получения разрешения на строительство. В июне месяце 2016 проходили публичные слушания по внесению изменений в Генеральный план, и в сентябре, когда Дума вышла с каникул, было принято решение по изменению в Генеральный план, это изменение по отдельным площадкам. На сайте мэрии вы их увидите. Мы собрались по вопросу приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с этим Генеральным планом, с теми изменениями, которые там прошли, которые были опубликованы в средствах массовой информации. Если говорить конкретно по площадке, Лада-Дом ведет застройку 14-А квартала. На территорию 14-А квартала разработан проект планировки территории, в котором отражены зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. Если вы переживаете, что ранее была установлена зона Ж-6, а сейчас её там нет, регламент зоны Ж-4, как и всех жилых зон предполагает

строительство как поликлиник, детских садов, школ. В рамках благоустройства жилых домов размещаются спортивные и детские площадки. Насчёт зоны торговый-тенденция идёт «лайфстайла». Это когда 60% развлекательных площадей, и только 40%-торговли. Планируется открытый детский городок. Само здание не будет превышать 20 тысяч метров.

Из-зала: Сколько процентов от площади?

Я***: Это прописано в Правилах землепользования и застройки, в параметрах.

Из-зала: Будут школы и детские сады?

Я***: Мы, как застройщик, школы и детские сады не строим. Школы и детские сады строит мэрия г.о. Тольятти. Мы ведем переговоры с мэрией о том, что мы готовы запроектировать школу и детский сад за счет собственных средств, мы готовы пройти экспертизу с тем, чтобы с этими объектами можно было участвовать в федеральных программах. Территорию под детские сады и школу выделяем, чтобы передать городу.

П***: Зона Ж-6, она подразумевает школы, садики, это более конкретная зона под школы и садики. Почему бы её не обозначить, как должно было быть. Я не верю зоне Ж-4, буду верить, когда будет зона Ж-6, когда будет конкретно школа, детский сад.

Я***: У нас есть укрупненная зона, где предполагается строительство и жилых домов, и детских садов, и школ. Давайте не мельчить.

П***: Давайте конкретизировать. Это земля города, завтра проведут слушания и построят там дома. Это практика в городе у нас постоянно.

Я***: В градостроительном плане есть ссылка на Проект планировки территории и кроме детских садов и школ, пока не изменим проект планировки, другие объекты строить не сможем.

Шум в зале...школы нет, детского сада нет, поликлиники нет. Где они будут эти детские сады?

Я***: В 14-А квартале, ближе к Лесной слободе будет школа на 1800 мест, будет садик на 320 мест и два детских сада на 155 и 230 мест, поликлиника на 550 посещений. Это будут муниципальные объекты.

Из-зала: В чем разница перевода Ж-6 в Ж-4?

Я***: Изначально был земельный участок в 60 га. В этих границах установлены несколько зон. Градостроительный кодекс говорит следующее: один земельный участок находится в разных зонах не может.

Из-зала: Если на плане застройки 14-А квартала обозначены школы, садики, в бюджете эти площадки обозначены, включены в перечень эти объекты? Обычно составляется бюджет.

Ш***: Есть отраслевые программы социально-экономического развития, например образование с указанием строительства объектов по годам. Эта информация открыта. Тоже самое по спорту, по здравоохранению.

С***: 11 января 2017 были публичные слушания по развитию социальной инфраструктуры г. Тольятти, которые планируются строить до 2025 года. Садики или школы на территории 14-А квартала включены до 2025 -года? Хотя бы проектирование.

Г***: Давайте такую рекомендацию внесем, чтобы в эту программу внесли данные объекты.

П***: Я по поводу Золотого Берега. Два года назад не дали перевести в зону жилую. Это турбаза, там построили 20-ть пятиэтажных домов и выставляли их на продажу в интернете как квартиры. Хотя на самом деле квартирами они не являлись. Если это турбаза, где путевки? Путевок нет. Это водоохранная зона. Берег реки, озера, моря — места доступные для всех людей. Они устроили себе пляж и перекрыли доступ. Они там живут. Квартиры жилые. Это зона отдыха, это зона рекреационная. Она должна быть доступна всем гражданам. Если переведем в Ц-1, они продолжат строительство и доступа к Волге не будет. У них будет доступ. Предлагаю не переводить в Ц-1. Это не деловая зона, а зона отдыха! Аплодисменты.

К***: Я один из тех, кто живет в «Золотом берегу». С 1998 года велось проектирование, затем реконструкция данного объекта. Что раньше было на этом земельном участке? Старая, заброшенная, ветхая база отдыха. Был выкуплен земельный участок, затем было получено разрешение на реконструкцию базы отдыха. Разработанный проект прошел экспертизу. Объект в итоге был построен. Появился современный, красивый, благоустроенный объект. Каждый корпус оборудован крышной котельной, коммуникации все городские. Объект сдан в эксплуатацию. Почему мы инициировали перевод именно в зону Ц-1. На сегодняшний день в корпусах люди живут, право собственности оформлено.

Из-зала: Каким образом в водоохранной зоне смогли построить?

К***: Нас обвиняют в том, что мы людей не пропускаем к набережной. Проход свободный, проезд не разрешен. Я собственник помещений, собственник земли и имею право определять судьбу своей собственности.

П***: У него документ не действителен. Потому что в нежилых помещениях не живут. В документах написано-нежилые! Они там живут и хотят прописаться, передавать по наследству, продавать. Это не турбаза, а жилые дома!

Ш***: Уважаемые собственники «Золотого берега», люди абсолютно справедливо вам делают замечание в плане того, что нет свободного доступа, что у вас там забор, вы живете в обособленной территории. Это не правильно. Надо пересмотреть, сделать проходы, должен быть доступ. 20 метров свободного берега должно быть обеспечено вдоль реки и эти позиции нужно выдержать.

К***: То, что касается набережной, на набережной устроена спортивная площадка, летом приезжают из города люди, играют в волейбол, в футбол. Без проблем проходят.

Из-зала: Если в городе не будет бизнеса, не будут строить жильё, не нужно будет ни школ, ни детских садов, ни детских площадок.

П***: Он говорит, что нужно строить дома, но у нас дома строят в лесу, в парках, в скверах, никакие нормы не соблюдаются. Они строят лишь бы продать. Аплодисменты.

Ш***: Кто за то, чтобы голосовать по каждой площадке отдельно? (предложение поступило в ходе публичных слушаний).

Г***: Я должен вас поправить, на голосование ставится проект решения Думы в целом. Все замечания, которые высказаны на публичных слушаниях, должны быть занесены в протокол. Проект один.

Голосование по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки с учетом внесенных изменений в карту (схему) функционального зонирования территорий городского округа Тольятти Самарской области:

«за» - 77;

«против» - 39;

«воздержались» - 6;

«не голосовали» - 0.

Результаты публичных слушаний: по результатам публичных слушаний большинством голосов (77 участников из 122 участников) проект решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. №1059, одобрен.

К протоколу приложены следующие письменные предложения и замечания от участников публичных слушаний:

1. Романова И.Ю., замечания и предложения по проекту решения Думы городского округа Тольятти – на 1 л., 1 экз.;

2. Карле С.Ю., предложения по проекту решения Думы городского округа Тольятти – на 1 л., 1 экз.;

3. Артемьев Н.В., предложения по проекту решения Думы городского округа Тольятти (вх. А-182/5.1 от 03.03.2017) – на 1 л., 1 экз.;

4. АО «ФСК «Лада-Дом», замечания и предложения по проекту решения Думы городского округа Тольятти (исх. №08 от 11.01.2017, вх. мэрии №116-вх/5 от 11.01.2017; исх. №128 от 03.03.2017, вх. мэрии №1780-вх/5 от 03.03.2017) на 5 л., 1 экз.;

Председательствующий

А.А. Шишкин