

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС – 05

29 марта 2018 года

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания: рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 № 1059.

День проведения публичных слушаний, время начала проведения публичных слушаний: 29 марта 2018, 18:00.

Время окончания проведения публичных слушаний: 29 марта 2018, 18:30

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Центральный район, ул. Белорусская, 33, актовый зал.

Основания проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 28.02.2018 № 602-п/1 «О проведении публичных слушаний по проекту решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. № 1059».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 6 марта 2018 № 17 (2080).

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

Председательствующий: Азанов Сергей Леонидович, начальник отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти.

Секретарь: Саламатов Павел Анатольевич, ведущий специалист отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии.

Количество зарегистрированных участников: 2.

Вступительное слово председательствующего, начальника отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти Азанова Сергея Леонидовича, который зачитал присутствующим постановление администрации, являющееся основанием для проведения процедуры публичных слушаний, 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 рассматриваемому вопросу.

В соответствии с обращением директора МАУ «Агентство экономического развития» Шайхутдинова Назира Фаритовича на заседании Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки от 29 марта 2018 года рассмотрен вопрос о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, в части включения

в условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-6 (Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования) вида разрешенного использования земельных участков «Общественное управление (3.8)», вида разрешенного использования объектов капитального строительства «административные объекты».

Выступления участников публичных слушаний:

***: Данное изменение опасно и чревато, на мой взгляд, тем, что в других местах, а не только там, где заявитель владеет помещениями, зоны Ж-6 могут проявиться такие объекты. Разработчик Правил землепользования и застройки в своё время объяснял, что надо придерживаться чистоты зонирования, чтобы зоны не содержали полного перечня всех возможных видов использования, не случилось подмены понятий, то есть, зона предназначена для одних целей, а фактически мы, добавляя разные виды использования, теряем её основное назначение. В данном случае, можно сказать о том, что была допущена ошибка на этапе разработки Генерального плана. Здание по своей конфигурации и по своему первому назначению – бывший объект образования. Это и смутило разработчиков, которые установили данную зону сначала в Генеральном плане, а потом в Правилах землепользования и застройки. Менять зону Ж-6 на иную зону, которая больше соответствует фактическому использованию, а там у нас несколько объектов: образование, в том числе и дошкольное дополнительное обучение, не является правильным, потому что это будет противоречить Генеральному плану. Установление данного регламента в этой зоне опасно, поэтому предложение учесть, что сейчас новая редакция генплана находится на последней стадии разработки и готовится к утверждению. Прошёл уже этап публичных слушаний и замечаний. В проекте Генерального плана данный земельный участок, данная территория относится к жилой зоне, в которой предусматриваются как объекты жилья, так и сопутствующие функции, не несущие негативного воздействия на прилегающую территорию. Предлагается рассмотреть возможность в данном случае не добавлять в регламент территориальной зоны Ж-6 данного вида условно разрешённого использования, а изменить территориальную зону в отношении земельного участка по адресу: бульвар Королёва, 13 после внесения изменений в Генеральный план на ту зону, которая соответствует фактическому использованию, тем самым исправить первоначально допущенную ошибку. При этом публичные слушания должны проводиться от двух до четырёх месяцев по градкодексу. Предложение может поступить. Главное ещё и длительность публичных слушаний соблюсти, чтоб у жителей была возможность подать свои замечания, и чтоб не было замечаний со стороны прокуратуры.

***: Но тут трудно. Главное, что мы в вилку не попадём. Здесь не более одного месяца, а там от двух до четырёх. Мы попадаем в вилку.

***: Интересный такой казус. Надо всё-таки с юристами проконсультироваться.

***: То есть ваше предложение – рассмотреть возможность изменения зоны после утверждения генерального плана, а не вносить сейчас изменения в условно разрешённые виды использования территориальной зоны Ж-6?

***: Да. И по поводу предельных параметров. Явно ничего про это в проекте постановления не написано?

***: В проекте постановления нет. Предельных параметров нет.

***: Понимаете, бывает так, что в данной статье, куда вносится данный вид использования, уже есть предельные параметры для общего термина. Например, для всех зданий. Этажность не определена. Предельные параметры установлены такие-то. И возможно, не требуется ничего больше туда добавлять. Параметров много и видов использования много, то есть для данного вида использования надо проверить, что все эти параметры либо установлены, либо не регламентируются.

***: Для общественных зданий минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат ограничению, предельное минимальное и максимальное количество этажей - 1-3, то есть не больше, чем обычное здание школы или детского сада. Максимальный процент застройки в границах земельного участка общественных зданий – не более 60%

***: Количество этажей есть, но нет высоты зданий и нет минимальной и максимальной площади земельного участка.

***: Вопрос дискуссионный про минимальную и максимальную площадь земельного участка, если это общественное здание. Там есть технические регламенты, которые определяют количество.

***: Я не знаю, какой он должен быть. Может быть, он должен быть нерегламентированный вообще, но об этом тогда явно надо прописать.

***: Они вообще в СанПиНе указываются.

***: Не все.

***: Есть СП «Градостроительство». Там указываются примерные размеры земельного участка для общественных зданий и т.д.

***: Те значения, которые указаны в СанПиНе, можно взять за основу, но автоматически на СанПиН Правила не ссылаются.

***: Если у нас зона школ и детских садов, то в СанПиНе наверняка есть какие-то параметры.

***: Эти параметры необходимо повторить в Правилах. Потому что в Правилах они могут быть слегка изменены (в лучшую сторону). Мы не вносим в СанПиН изменения, мы берём их значения за основу, но обосновываем иные значения. Если там минимальная площадь 3, город может сказать, что у нас минимальная 4.

***: Мне кажется, такие вещи нужно решать в судебном порядке. Федеральные законы отменять на уровне администрации, это я уже не знаю, как называется.

***: Есть строительные правила, они в данном случае не являются законом и носят рекомендательный характер.

***: Есть строгие правила, СП «Градостроительство». Есть вещи обязательные к применению, а есть разделы, где сказано, «как правило» или «рекомендуется». Дальше разрабатывается местный нормативный документ.

Нормативы градостроительного проектирования или в ПЗЗ применяются нормы, которые не ухудшают значения.

Зона Ж-6 – зона объектов дошкольного, начального, среднего и полного общего образования. Почему Ж-6? Потому что она в жилой застройке, она тесно связана с другими зонами Ж-1...Ж-6 (от малоэтажной до высокоэтажной застройки). В этой зоне у нас не было предусмотрено объектов общественного управления. То есть отдельно стоящий административный объект не был предусмотрен, не было такой необходимости. И тут к нам выходит АЭР, которое планирует провести реконструкцию в здании школы на бульваре Королёва (6 квартал). Им в своё время передали школу, и они в своё время сделали бизнес-инкубатор. Часть помещений отдали ТГУ, и они там занимаются дополнительным образованием. А эти занимаются бизнесом, деловой центр, административное здание, в котором сидят офисные работники, некоторые из которых представляют собой малый бизнес. И чтобы выйти на реконструкцию, им необходимо, чтобы здесь был такой вид разрешённого использования. Предложение было, на комиссии по Правилам не включать это в основной разрешённый вид использования, а включить это в условно разрешённый вид использования земельного участка, то есть если кто-то имеет недвижимость в этой зоне и захочет сделать реконструкцию объекта с тем, чтобы у него появилось административное здание, например, для размещения офисов, то он должен обратиться в комиссию по ПЗЗ, то есть так просто ему никто не поменяет разрешённый вид использования и при получении разрешения на строительство, ему просто будут отказывать. За условно разрешённым видом использования он должен обратиться в комиссию по Правилам землепользования и застройки. Они рассматривают этот вопрос и направляют рекомендации главе. Но в любом случае, условно разрешённый вид использования проводится с публичными слушаниями. Перед тем как давать рекомендации, проводятся публичные слушания, для того, чтобы информировать всех заинтересованных граждан.

***: Я просто не могу понять, для чего это надо сейчас? Зона школ, у нас и так не хватает школ, а ещё, если на территории, где можно расширить те же площади школ.

***: О чём *** и говорит, появляется риск. Приводит в пример некий «В...», у которого тоже есть в собственности земельный участок с Правилами землепользования и застройки, на который установили зону детских садов и школ. Ему обозначили, вот здесь у тебя будет школа и детский сад. Собственник жилые дома построил, сдал, нужно ещё что-то строить и тут возникает соблазн застроить и эту территорию. Если ты строишь жилые дома, ты обеспечишь территорию школой и детским садом.

***: Лучше её вообще не трогать. Если мы сейчас дадим условно разрешённый вид использования, то получится соблазн всё больше и больше строить другие объекты.

***: Появится необходимость выйти на условно разрешённый вид использования и убедить комиссию в целесообразности застройки, если в Правилах такая возможность будет. А дальше уже строить административные здания. Административные здания, деловые центры, это коммерческая

недвижимость, которая сдаётся в аренду. Это касается всех зон на территории Тольятти.

Голосование по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждённые решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059, в части включения в условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-6 (Зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования) вида разрешенного использования земельных участков «Общественное управление (3.8)», вида разрешенного использования объектов капитального строительства «административные объекты»:

«за» - 0;
«против» - 2;
«воздержались» - 0;
«не голосовали» - 0.

Результаты публичных слушаний: по результатам публичных слушаний проект решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 г. №1059, не одобрен.

Приложение: Копия обращения Сотниковой О.В. – на 2л. в 1 экз.

Председатель публичных слушаний

С.Л. Азанов