

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС–20

15,16,19 ноября 2012 года

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

Время начала проведения публичных слушаний: 18⁰⁰.

Время окончания проведения публичных слушаний: 15.11.2012 в 20²⁰;

Время окончания проведения публичных слушаний: 16.11.2012 в 19⁴⁵;

Время окончания проведения публичных слушаний: 19.11.2012 в 20¹⁰.

Место проведения публичных слушаний:

15.11.2012 г. в 18:00 час. по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул.Белорусская, 33 (корпус № 2 мэрии городского округа Тольятти), актовый зал.

16.11.2012 г. в 18:00 час. по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Новый проезд, 2, здание администрации Автозаводского района.

19.11.2012 г. в 18:00 час. по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул.Шевцовой,6, здание администрации Комсомольского района.

Основания для проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 14.09.2012г. №2572-п/1 «О проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти и проекту решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти»».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 22 сентября 2012 года №103.

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

Председательствующий: Нементов Г.Г. (руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии).

Секретарь: Карле С.Ю. (главный специалист отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии).

Количество зарегистрированных участников: 165.

Вступительное слово председательствующего:

Руководителя управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии Нементова Георгия Георгиевича, зачитал присутствующим постановление, являющееся основанием для данных слушаний, регламент проведения публичных слушаний в соответствии с установленным порядком, утвержденным постановлением Тольяттинской городской Думы от 07.12.2005г. №314, решением Думы городского округа Тольятти от 20.10.2010 г. № 390 «О внесении изменений в Положение о публичных слушаниях в городском округе Тольятти». Тольятти в прошлом году был принят новый Генеральный план. Теперь необходимо привести правила землепользования и застройки в соответствие с основным градостроительным документом города. Это не только требование законодательства, но и необходимое условие для планомерного развития Тольятти. В пример был приведен опыт областной столицы. Самара несколько лет жила по правилам землепользования и застройки в редакции, не соответствующей Генеральному плану. Это обстоятельство очень сильно затруднило градостроительное развитие города.

В соответствии с муниципальным контрактом от 05.07.2011г. № 529-дг/5.1, ФГУП «РосНИПИ Урбанистики» (далее Институт) выполнил работы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти.

Потребность подготовить, по сути, новый проект обусловлена следующими обстоятельствами:

- существенное изменение градостроительного законодательства РФ, не отраженное в действующих Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти (например, по вопросам подготовки документации по планировке);

- наличие в действующих Правилах нормативных положений, не входящих в компетенцию представительного органа местного самоуправления, утвердившего Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти (в частности, в области охраны объектов культурного наследия);

- несоответствие действующих Правил землепользования и застройки Генеральному плану городского округа Тольятти, даже без учета последних изменений Генерального плана в 2011 году;

- противоречие установленных градостроительных регламентов действующим документам по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов;

- отсутствие в градостроительных регламентах предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (установлены параметры только для индивидуальных жилых домов);

- недостаточное регулирование в действующих Правилах землепользования и застройки особых условий использования территории – указаны лишь ограничения по условиям охраны историко-культурной среды и отсутствуют такие зоны как водоохранные, санитарно-защитные и т.п.;

- несоответствие границ территориальных зон границам кадастровых кварталов и земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, в векторной графике в программе ГисИнгео.

Слушали: Начальника отдела градостроительного права ФГУП «Российский государственный научно-исследовательский институт Урбанистики» (организация, выполняющая работу на основании муниципального контракта) Александра Алексеевича Черненко.

Генеральный план - документ территориального планирования - осуществляет планирование развития территории муниципального образования, в том числе посредством установления функциональных зон. Правила землепользования и застройки на основе установленных функциональных зон формируют территориальные зоны и определяют для каждой из них индивидуальный правовой режим использования объектов недвижимости.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования. Градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (статья 1 Градостроительного кодекса РФ). Правила землепользования и застройки в своем составе содержат юридическую часть, карту градостроительного зонирования, карту зон с особыми условиями использования и градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны.

Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти включают в себя порядок применения Правил, карту градостроительного зонирования, карту зон с особыми условиями использования и градостроительные регламенты. В юридической части содержатся различные процедурные нормы, определены цели Правил, зафиксированы юридические соотношения с Генеральным планом, действующими

Правилами застройки и ранее возникшими правами, словарь терминов используемых в документе. Большой объем посвящен градостроительным регламентам, механизму их действия. Также содержится в текстовой части градостроительные регламенты для каждой из территориальных зон, два чертежа и статьи, посвящённые ограничениям в использовании территории.

Каким образом осуществляется градостроительное зонирование:

1. Определяются границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет.

2. Анализируется Генеральный план, а именно функциональные зоны и на основе функциональных зон Генерального плана, а также с учетом границ земельных участков устанавливаются территориальные зоны Правил землепользования и застройки.

В составе территориальных зон шесть видов жилых зон, семь видов общественно-деловых зон для объектов различного назначения торговли, культовых объектов, спортивных, физкультурно - оздоровительного назначения, здравоохранение и т.д. Зоны промышленных и коммунально-складских объектов. В зависимости от класса опасности выделены три зоны промышленных и коммунально-складских объектов. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур, в составе которых определены: зона полосы отвода железной дороги, зона автомобильного транспорта, зона водного транспорта, зона гидротехнических сооружений, зона объектов инженерной инфраструктуры. В зонах рекреационного и природоохранного назначения выделены пять видов зон: зона территорий озеленения общего пользования, зона рекреационно-ландшафтных территорий, зона рекреационно-спортивных объектов и объектов оздоровительного отдыха и туризма, зона городских лесов и лесопарков, зона особо охраняемых природных территорий. Так же определены три вида зон сельскохозяйственного использования и четыре зоны специального назначения, зона земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.

Применительно к каждой территориальной зоне установлен градостроительный регламент, который определяет

- виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства делятся на три группы видов: основные, условно-разрешенные и вспомогательные. Те объекты, которые не предусмотрены регламентов, являются запрещенными, их нельзя размещать и строить в данных зонах.

Третий элемент градостроительного регламента - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Карта зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти представляет собой чертёж с отображением границ городского округа Тольятти и границ зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти.

На Карте зон с особыми условиями использования территории городского округа Тольятти отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- полосы отвода железных дорог;
- санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, канализационных очистных сооружений, кладбищ, скотомогильников, полигонов ТБО и иных объектов;
- зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
- санитарные разрывы магистральных трубопроводов, газораспределительных станций;
- зоны затопления 1% паводком;
- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы;
- зоны санитарной охраны водозаборов;
- санитарно-защитные полосы водоводов.

Градостроительный регламент определяет виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и в каких параметрах. А зоны с особыми условиями использования территории накладывают ограничения.

Градостроительный регламент необходимо читать комплексно, системно, то есть, когда изучая градостроительный регламент, видим, что на земельном участке имеем право строить (например, жилой дом до 3-х этажей), необходимо изучить карту зон с особыми условиями использования территории. И если данный земельный участок оказывается в санитарно-защитной зоне, то режим использования санитарно-защитной зоны исключает режим «жилой дом для постоянного проживания».

Слушали:

К***а Н.В. по поручению актива жителей и Совета ТОС-23, председатель Совета ТОС-23: Вопрос к разработчику: кто из специалистов вам давал информацию по функциональным зонам о возможности высотной застройки в Порпоселке? Можно ли на данной территории строить высотное жильё?

Ч***в А.А.: Содержательной основой выступал Генеральный план городского округа Тольятти, который определил это функциональное зонирование и спроектировал развитие территории, дал функцию территории. Генеральный план городского округа Тольятти утвержден, в связи, с чем брали решения Генерального плана и их в другой форме подали, в виде градостроительных регламентов. Генеральный план взял на себя ответственность определить территориальное развитие

городского округа Тольятти, он подразделил территорию города на различные функциональные зоны.

С***а Л.И.: Какова налоговая система при нахождении индивидуального жилого дома в зоне Ж-5, зоне смешанной жилой застройки? Прошу установить зону для индивидуальных жилых домов Ж-1 на территории санатория «Лесное».

Ч***в А.А.: Зависит от использования земельного участка. Независимо от того в какой зоне находится одноэтажный дом, налоговые выплаты будут исходить из того аспекта, какой объект построен на земельном участке, одноэтажный или 3-х этажный.

Е***в Е.М. Отсутствует термин «гостевой дом», «дом отдыха». В действующих Правилах застройки данный регламент есть. Будет ли предусмотрена процедура изменения зоны ПК-4 на ПК другой зоны опасности? Карта зон с особыми условиями кажется насыщенной, однако не отражены межзаводские инженерные сети. Какой критерий отражения зон? Хотелось бы внести эти предприятия.

Ч***в А.А. Такое изменение возможно только после изменения Генерального плана Тольятти. Основа Правил – функциональное зонирование Генерального плана. Зоны с особыми условиями использования земельных участков, которых нет, будут нанесены.

Е***в Е.М. Зона Р-4 – зона городских лесов и лесопарков. Кем принято, что данная территории является городским лесом? Есть мнение у Министерства лесного хозяйства Самарской области, что всё- таки это лесфонд. На земли лесфонда регламенты не устанавливаются. Большая часть территории города граничит с лесом, где территория городская не занятая лесными участками, а где занятая лесными участками. Чьи это лесные участки? Лесфонд - это федеральная собственность.

Ч***в А.А. В границах населенного пункта все леса относятся к населенному пункту и не относятся к лесному фонду. И зонировать необходимо полноценно. Границы городских лесов до сих пор не установлены. В случае, если границы не будут совпадать, Правила необходимо откорректировать.

Е***в Е.М. Черета проблем будет продолжена. В зоне Р-3 отсутствует вид разрешенного использования: «берегоукрепление», «насосные скважины». Прошу включить в основной вид разрешенного использования земельных участков.

К***в А.А. Об установлении зоны озеленения защитного назначения. Включить в регламенты разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Р-1, Р-3 «база отдыха».

Жители 93 квартала Центрального района. Нам обещали, что стадион «Строитель» будет иметь свою парковку. В квартале 93 (зона Ж-3), где в большей части расположены многоквартирные двухэтажные жилые дома, построен 9-этажный жилой дом. По улице Родины запланировано расширение. Весь квартал в зоне ограничения И-1.

Н***в Г.Г. В прошлом году рассмотрен проект расширения территории автовокзала в Центральном районе для размещения и организации парковки. Этот вопрос на контроле и для города он важен.

Ч***в А.А.: Рассматриваемые Правила застройки действуют на те ситуации, которые возникнут в будущем. Если объект капитального строительства построен и данный объект отсутствует в регламенте, это означает, что объект может оставаться в указанной территориальной зоне, его можно эксплуатировать, его можно ремонтировать, но нельзя реконструировать или построить новый объект.

Из-зала. Предложение добавить в основные виды разрешенного использования земельных участков « для целей, не связанных со строительством». В регламенты зоны Р-3 в основные виды разрешенного использования включить «объекты общественного питания».

Ч***в А.А.: Какого рода объекты питания? Если объекты общественного питания станут основными, появится череда ларьков. Необходимо соблюсти «чистоту функциональности» зоны спортивно-рекреационных объектов, чтобы была рекреационная зона, а не зона с объектами общественного питания. К таким объектам подъезжает транспорт.

Е***в Е.М. представитель ООО «ЦЕЗАРЬ 4 ЛИМИТЕД»: В Карте градостроительного зонирования установить только одну территориальную зону для земельного участка с кадастровыми номерами 63:09:0303063:526, расположенного на пересечение Южного шоссе и Обводного шоссе, площадью 49297 кв.м., при этом обязательно предусматривающую в качестве основных или вспомогательных видов разрешенного использования размещение парковок для временного хранения автомобильного транспорта.

Из-зала: К какой зоне относится территория «Золотой берег»? Построено 22 дома.

Н***в Г.Г. На данной территории установлена рекреационная зона Р-3. Жилая зона не предусмотрена. Запланирована разработка проекта планировки прибрежной зоны, где будет предусмотрена транспортная сеть, 20 метровая прибрежная зона с возможностью пешеходного прохода с Автозаводского района до Комсомольского.

А***в Ш.И. Прошу установить территориальную зону Ц-5 (зону торговли) по границам земельного участка: Тольятти, Центральный район, ул. Базовая, 64, в соответствии с Генеральным планом и включить в основные виды разрешенного использования – мойка для автомобилей.

Р***а И. А. :С 1963 года по улице Родины эксплуатируются гаражи. Прошу уточнить и установить территориальную зону ПК-4 по границам земельного участка ГСК-25 «Соцгород» по адресу: г. Тольятти, Центральный район, ул. Родины 1-А.

К***а Н.В.: Проблема развития Портпоселка и зоны отдыха существует уже 15 лет. Прошу поддержать развитие зоны отдыха. Как будет развиваться Портпоселок и зона отдыха зависит от того, что мы сегодня решим. Правила землепользования и застройки рассмотрены тщательно. Рекреационную зону необходимо рассмотреть комплексно, отдельным документом. Прибрежная, береговая зона – зона здоровья, зона отдыха, зона культурного развития круглогодичного назначения. В 1952 году разработан проект детальной планировки Портпоселка. 35 объектов отнесли к памятнику историко-культурного наследия. Необходимо рассмотреть статус, правовой режим в Правилах застройки. Почему в проекте Правил в зоне Ж-2 отсутствует баня? В зоне Ж-5 почему высотная застройка? Почему опять ничего не учтено? Рассмотреть в границах города развитие береговой прибрежной территории Саратовского и Куйбышевского водохранилища (от Автозаводского района включая мкр. Портный, остров Копылово Комсомольского района), используя ее как ресурс круглогодичной индустрии здоровья, отдыха, спорта и туризма. Установить зону Р-3. Сохранить статус комплекса Историко-культурного наследия Портпоселка. Исключить из исторической территории Портпоселка зоны высотной застройки Ж-4, Ж-5. С появлением высотной застройки увеличится транспортный поток, необходимо будет расширить Комсомольское шоссе. Сохранить лес в границах Портпоселка. Установить территориальную зону Ц-3, Ц-4 восточнее здания, имеющего адрес: ш. Комсомольское, 27 для строительства спортивно-оздоровительного комплекса. Исключить из регламентов территориальной зоны СХ-1 «зона дачного хозяйства» и оставить прежнее «зона садово-огородных участков» Разработанные Правила нарушают наши права и законные интересы как правообладателей земельных участков и жилых домов, так как нарушают нашу среду обитания и право участия в градостроительной деятельности. Переработать предложенный проект «Правил землепользования застройки городского округа Тольятти».

С***а Л.И.: Мы являемся собственниками земельных участков. Прошу установить зону для индивидуальных жилых домов Ж-1 на территории санатория «Лесное». В Генеральном плане городского округа Тольятти зона поделена на жилую и зону объектов здравоохранения.

Р***н М.К. Необходимо установить зону садово-огородных участков на территории мкр. Портовый Центрального района г. Тольятти.

П***в В.И., представитель троллейбусного управления: Здание диспетчерской зарегистрировано. В настоящее время не можем зарегистрировать земельный участок, так как асфальтобетонная площадка для отстоя троллейбусов и диспетчерская станция «Соцгород» находится в 2-х зонах. Прошу установить единую территориальную зону по границам земельного участка по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, восточнее здания, имеющего адрес: ул. Родины, д.7.

Н***о Т.Н., житель мкр. Портовый: Необходимо вернуться к прежнему статусу садово - огородного товарищества.

С***в В.В.: Установить территориальную зону Р-3 (зона спортивно-рекреационных объектов и объектов оздоровительного отдыха и туризма) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0305025:914 с разрешенным использованием для строительства санатория восточнее здания, имеющего адрес: г. Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе, 25, строение 63.

Л***о О.В. Публичные слушания должны проходить до выдачи разрешения на строительство или после? Речь идет в отношении жилых домов по ул. Революционная (застройщик ЗАО ФСК «Лада-Дом»).

Ч***в А.А.: Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка должно быть получено до выдачи разрешения на строительство объекта. Застройщик должен знать можно строить или нельзя.

Л***о О.В. Вопрос к Георгию Георгиевичу Нементову. Все стройки должны с Вами согласовывать? Все земли, в том числе за Московским проспектом муниципальные?

Н***в Г.Г.: Если требуется условно разрешенный вид, то вопрос по использованию земельного участка под строительство (реконструкцию) объекта требует получения специального разрешения. По данному случаю, ЗАО ФСК «Лада-Дом» получили разрешение на строительство до вступления в действие Правил застройки, публичные слушания проводить не требовалось. Несколько объектов, таким образом, попали в правовой промежуток. Мэрия организует и проводит публичные слушания по условно разрешенному виду использования земельного участка, комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки рассматривает обращение с учетом результатов публичных слушаний и направляет мэру рекомендации. Мэр принимает решение выдать разрешение, либо отказать в выдаче указанного разрешения.

На территория муниципального образования, по Генеральному плану города, под индивидуальное строительство предусмотрена площадка только в мкр. «Жигулевское море», 27,7 га. В настоящее время разрабатывается проект планировки данной территории.

Из-зала: Чем руководствовался разработчик, устанавливая параметры разрешённого строительства? Установление предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства ограничивает предпринимателей в развитии общественного питания.

Ч***в А.А.: Нормирование объектов общественного питания в Самарской области осуществлено нормативами градостроительного проектирования и те цифры, которые в проекте Правил застройки заимствованы из Норматива.

Р***в А.Е.: Сейчас эти нормы пересматриваются. Рассматривая проект Правил, получаем устаревший продукт. На сколько дорожает земля, на сколько неэффективно она используется? В городе существуют 7-и этажные гаражи. В проекте Правил отсутствует понятие «гараж», ГСК не смогут оформить свои права на недвижимость. В карте градостроительного зонирования городского округа Тольятти необходимо четко обозначить дороги и улицы, так как в представленном проекте данные объекты плохо различимы. Перевести в зонах Ц-1 и Ц-2 вид использования «многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения из условно разрешенных видов использования в основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Ч***в А.А.: Нормативы могут быть в процессе изменения, но на момент принятия Правил застройки, руководствуемся нормативами Самарской области – юридическим документом.

Д***в А.В.: председатель ТСЖ жилого дома по ул. 40 лет Победы, д.61-Б. Необходимо убрать недострой станции переливания крови, рядом жилые дома. Установить на этой территории жилую зону.

К***в А.П.: генеральный директор ЗАО «Стронж»: Прошу установить территориальную зону Ж-4 по границам земельного участка расположенного по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, 39.

П***к Д.В., представитель ООО «ЭМИЛИ»: О включении в Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, в основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ПК-4 (Зона коммунально-складских объектов) «многофункциональные комплексы» или «объекты торгового и административно-делового назначения».

Ткачев В.Л.: Прошу учесть границы в соответствии с фактическим использованием земельного участка, расположенного по адресу: г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Коммунистическая, д.2Е, кв.2. Сейчас земельный участок в двух зонах - Ж-4 и Р-4.

Р***а О.В., представитель ООО «АЛДИС»: О включении в основные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоне Т-2 «размещение зданий автосалонов и сервисных центров; магазины; административные здания; склады; предприятия общественного питания; открытые и закрытые автостоянки для хранения легковых автомобилей на отдельном земельном участке. Установление территориальной зоны Т-2 по границам земельного участка: г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Спортивная, 11.

П***в В.В., представитель ООО «Премьера-Центр»: прошу дополнить регламенты зоны Т-2 «объектами торговли», «СТО», «автостоянки».

И***а Е.С. Прошу включить в основные виды разрешенного использования земельных участков территориальных зон ПК-1, ПК-2, ПК-3, ПК-4: объекты связи; распределительные пункты; трансформаторные подстанции; понизительные подстанции; линии электропередачи; в основные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ц-7 включить: понизительные подстанции с вспомогательными объектами; повысительные подстанции с вспомогательными объектами; Включить в основные виды разрешенного использования земельных участков всех территориальных зон «линейные объекты и сооружения» при условии соответствия строительным, противопожарным и т.п. нормам.

И***в В. Б.: Дополнить статью 61, пункт 1 проекта Правил землепользования и застройки включив в основные виды использования земельных участков территориальной зоны Р-3 видами разрешенного использования: гостевые дома, дома

для отдыха, базы отдыха, кемпинги. На территории п/о Копылова установить зону Р-3 (ранее Р-2 и Р-4)

К***в Б.С., Владыкин Д.А., местная религиозная организация православный приход храма в честь святого преподобного Серафима Саровского г. Тольятти Самарской и Сызранской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат): Считаю целесообразным для комплексной застройки территориальную зону Ц-6 (зону культовых объектов) в квартале 7 Автозаводского района, южнее жилого дома проспект Степана Разина 42 уточнить в границах земельного участка площадью 4422 кв.м.

П***з М. М.: Предлагаю включить в основные виды разрешенного использования зоны Ц-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) и Ц-2 (Зона объектов среднего и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений) - многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения; исключить в зоне Ц-1 ограничения по максимальной площади торговых объектов до 10 000 кв.м. и максимальной высоте 11 метров и включить предельную высоту объекта-20 метров; в абзаце 3 п.4 ст.44 проекта Правил предельные размеры земельных участков - отдельно стоящих магазинов с торговой площадью от 3500 кв.м.-0,04-0,02 га на 100 кв.м. торговой площади изменить на «от 3500 кв.м.-0,005-0,007 га на 100 кв.м. торговой площади; установить зону Ц-1 в пределах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:515 северо-западнее здания КНС-7 ул. Толстого,42.

И***а А. И.: Прошу установить территориальную зону Ц-5 (зона объектов торговли) по границам земельного участка, расположенного по адресу: г. Тольятти, Автозаводского р-на, ул. 40 лет Победы с кадастровым номером 63:09:0101183:2928.

А***в Д. А., представитель ЗАО «ВПМ»: Земельный участок в собственности, на котором расположен магазин. Прошу установить территориальную зону ПК-3 (Зона промышленных объектов IV-V классов опасности) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:01 02160:616, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Борковская д.11, корп.2.

Н***в Г.Г.: Данный земельный участок находится в двух зонах, одна из которых территория общего пользования. Рекомендовано выполнить раздел земельного участка.

П***а Ю.А.(представитель ОАО «АВТОЗАВОДСТРОЙ»: Прошу скорректировать зону магистральных улиц и дорог с учетом границ существующей застройки земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102157:31, площадью 23 182 кв.м., по адресу: Автозаводский район, ул. Окраинная, д.3 и объекта недвижимости: Административно-бытовой корпус, цех металлоконструкций, склад готовой продукции, площадью 4586,90 кв.м., расположенного на указанном земельном участке.

Г***в В.Л., представитель ЗАО «ТрансЭкспресс-сервис»: В проекте «новых» Правил прошу учесть в зоне Т-1-зона полосы отвода железной дороги, в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства непосредственно строительство железнодорожных путей. (Внести «железные дороги»).

Т***н А.: Определение понятия «коэффициент застройки» не соответствует определению данному в СП 42.13330.2011 Приложение Г. Данный свод правил определяет коэффициент застройки как отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала). Разграничить понятие «хозяйственные площадки» в отношении площадок для сбора мусора и площадок для хозяйственных

целей. Включить понятие этажность и количество этажей. Изложить определения следующим образом: «Блокированные жилые дома – жилые дома с этажностью от одного до трех этажей, состоящие из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на свой приквартирный участок», «индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома, этажностью не более чем три этажа, предназначенные для проживания одной семьи».

Е***в Е.М., представитель ОАО «АвтоВАЗагро»: учесть предложения по земельным участкам ОАО «АвтоВАЗагро».

Ч***в А.А.: Комиссия рассмотрит и вынесет коллегиальное решение.

Е***в В.Ф.: По Генеральному плану, что предусмотрено на пустыре за 85 домом по улице Юбилейная в квартале 8 Автозаводского района. Сейчас расположена стоянка и футбольное поле. Как предусматривается застройка этой территории? Будет вестись строительство в парковой зоне по улице Спортивная.

Н***в Г.Г.: По Генеральному плану предусмотрен объект местного значения. Планируется строительство школы начальных классов. Прибрежная зона в предыдущих Генпланах предполагала строительство парка. Действующим Генеральным планом предусмотрено на 1/3 строительство жилья, предполагается строительство аквапарка, теннис-центра, социальных объектов.

Ш***в С.В.: Включить в основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Р-2 (Зона рекреационно-ландшафтных территорий) «для целей не связанных со строительством»; Установить территориальную зону Р-3 (Зона рекреационно-спортивных объектов и объектов оздоровительного отдыха и туризма) по границам земельных участков по адресам: г. Тольятти, Комсомольский район, западнее здания, имеющего адрес: ул. Бурлацкая, 20 с кадастровым номером 63:09:0206057:2305; г. Тольятти, Комсомольский район, северо-западнее здания, имеющего адрес: ул. Бурлацкая, 20 с кадастровым номером 63:09:0206057:2304; г. Тольятти, Комсомольский район, п/о Копылово, восточнее СТ «Чайка-1» с кадастровым номером 63:09:0205030:847. Либо включить вышеуказанные земельные участки в зону СХ-1.

Н***а Е. М.: До недавнего времени, начиная от парка с выходом на набережную, эта зона считалась рекреационной. Какие веские основания по установлению зоны Ц-2? Какой общественно-деловой центр? Земельный участок отдали Богателии под строительство объекта, 7-12 этажные дома между 63 и 59 домом. Собрано 900 подписей против строительства 7-12 этажного дома. Установить территориальную зону Р-1 восточнее дома 59 ул. Мурысева. Данная территория относится к ландшафтной зоне, более 50 деревьев. Нужно развивать парки, скверы. Не отбирайте легкие города.

Н***в Г.Г. Проект Правил землепользования и застройки выполнены в соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти. Предлагаю записать особое мнение жителей против застройки данной территории.

П***о Л. МУП ПОКХ Земельный участок находится в двух зонах, необходимо установить единую зону для земельного участка, расположенного по ул. Коммунистическая, д. 26.

И***н Д. В районе церкви в мкр. Федоровка в жилом массиве на праве собственности находятся два смежных участка под индивидуальное жилищное строительство. В проекте правил застройки установлена территориальная зона Ж-2. В мкр. Федоровка нет ни одного объекта, который относится к Ж-2, имеются индивидуальные жилые дома и садоводческие участки. Необходимо установить территориальную зону Ж-1.

Ч***в А. Непосредственно эта зона появилась вследствие ошибки. На самом деле это зона Ж-1 и она исправлена. Эта зона станет зоной индивидуальной жилой застройки.

Из-зала: Земельный участок по ул. Коммунистическая для строительства многоквартирного дома с подземной автостоянкой. Это назначение противоречит регламенту, указанному в проекте Правил землепользования и застройки. Установлена спортивная зона Ц-4.

Н***в Г.Г. В Генеральном плане планировалось строительство стадиона, однако данный земельный участок продан для строительства жилья.

Г***а И.С. представляю интересы граждан, защищающих «певческое поле» от строительства жилых домов на пересечении улиц Матросова и Коммунистическая. Почему в зоне Р-1- территории озеленения общего пользования строятся многоквартирные жилые дома высотой 10-13-16 этажей, из-за чего наши дома разрушаются. Дома должны быть малоэтажными, с минимальными отступами от границ водных объектов.

Ч***в А. У водных объектов есть водоохранная зона – 50 метров. При этом допускается строить объекты капитального строительства при соблюдении мероприятий по сохранению водного объекта. Существует стадийность градостроительного проектирования. Первый документ – это Генеральный план, следующий документ – Правила застройки. Дальнейшая документация – проект планировки территории. Применительно к зоне Ж-3 отступы от зданий не установлены, но они могут быть установлены в проекте планировки территории. Не во всех зонах есть возможность задать параметры

Ф***а Е. Ц-1. Что это означает?

Ч***в А. Это означает, что с принятием этого документа, в этой зоне основными видами разрешенного вида использования являются порядка 30 объектов, в том числе административные объекты, объекты дошкольного образования, объекты здравоохранения и другие.

Г***т Б.Е. Учесть чаяния людей, чтобы не было возможности строительства гостиницы, мэрия может принять определенные административные решения, зарезервировать данный земельный участок

Г***а Г.И. Парк забит людьми. Просим сделать сквер в Комсомольском районе. В настоящее время ни одной спортивной площадки.

Будет изменена зона ПК-4 на жилую, по улице Никонова 41-а? Проблема с регистрацией дома.

М***в В.В. Установить территориальную зону Ж-1 для земельного участка по адресу: г. Тольятти, ул. Кооперативная, д.160. Существующие красные линии проходят через жилой дом и хозяйственные постройки на участке.

К***о В.А. Уточнение и установление территориальной зоны СХ-1 зона садово-огородных участков по границам земельного участка СНТ "Весна" «п/о Копылово в Комсомольском районе г. Тольятти.

В***в В.М., А***в Е.А.: Дополнить основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ПК-4 регламентом «гаражи» в отношении земельного участка в мкр. Поволжский.

Щ***н В.Н.: Установить территориальную зону ПК-4 по границам земельного участка, расположенного по адресу: г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Кожевенная, 10 для эксплуатации промышленных зданий.

Включить в часть 10 статьи 75 изложить следующего содержания « для объектов единой системы газоснабжения и газораспределительных сетей устанавливаются охранные зоны»

М***н Н. Д. Председатель правления СНТ «Вишенка»: О внесении изменений в проект Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, в отношении земельного участка, расположенного вдоль СНТ «Вишенка», полуостров Копылово, в Комсомольском районе, г. Тольятти и об установлении территориальной зоны Т-4 – зоны гидротехнических сооружений по границам земельного участка, где расположена существующая дамба.

Предложения по проекту «Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти» (Санкт-Петербург 2012 год).

1. Переработать предложенный проект «Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти» для того, чтобы данный документ смог убедить городское сообщество в том, что он не нарушает законодательство, права жителей города, решает социально - экологические, социально-экономические, социально-культурные проблемы города.

1.1. После публичных слушаний, до утверждения городской Думой Правил землепользования и застройки Тольятти необходима тщательная проработка данного нормативного документа, так как нужен новый подход к развитию – качественному преобразованию города, городской среды, к повышению культурного потенциала.

1.2. Так как развитие – болезненный процесс, непременно задевающий множество людей, по той или иной причине оказавшихся либо сторонниками, либо противниками качественных перемен, необходимо учитывать имеющиеся и возможные в будущем конфликты. Говоря о развитии культуры нашего города, имея в виду вытеснение старого новым, нельзя видеть в нем «победу» одних личностей и групп над другими.

1.3. Необходимо сформулировать фундаментальные ценности города, его культуры. Может быть, нужен Стандарт конкретно нашего города, и ссылка на него, т.е. какими документами, регламентами руководствоваться при проектировании, «перестройке», если ГОСТы - национальные стандарты, российским законом отменены и носят рекомендательный характер.

1.4. Настало время спасти природу, защищать историю и культуру города, рассматривать городское наследие, как целостную систему уникальности города, которая состоит из:

- Природной привлекательности: географическое местоположение города, природная красота и ландшафты на берегу водохранилища великой реки Волги и Усы, вытекающей из родников с возвышенностей Жигулевских гор;

- историко-культурных достопримечательностей Ставрополя-Тольятти: город трижды рожден, значение создания ГЭС, водохранилища, мощной энергетики, взлет инженерной мысли, массовый энтузиазм, всенародный характер стройки, развитие большой химии, автомобилестроение и т. д.,

- духовных и интеллектуальных ценностей, потенциала горожан:

2. Отдельно рассмотреть в границах города развитие береговой прибрежной территории Саратовского и Куйбышевского водохранилищ (от Автозаводского района включая Портпоселок, остров Копылова Комсомольского района), используя ее как ресурс круглогодичной индустрии здоровья, отдыха, спорта и туризма:

2.1 Включить земли данной уникальной территории в Зону Р-3(по предыдущим Правилам): Земли рекреационного назначения.

2.2. По статусу территории руководствоваться решениями по городской зоне отдыха, утвержденными городской Думой:

- от 24.09, 1997г. № 143 «Об идеологии развития центральной зоны отдыха и территории микрайона «Портовый»

- от 04. 02. 1998г. №220 «О задании на разработку проекта детальной планировки застройки Центральной зоны отдыха и микрорайона «Портовый»

3. Вернуться к вопросу сохранения статуса комплекса Историко-культурного наследия Портпоселка, в соответствии с протоколом мэрии от 24.04.2009г., руководствуясь результатами историко-культурной экспертизы регионального значения от 2002г. Уставом города Тольятти и распоряжением от 19.06.2009г. № 5697 – р\1 «О создании рабочей группы по сохранению статуса комплекса историко-культурного наследия Портпоселка.

4. Исключить из исторической территории Портпоселка зоны высотной застройки: Ж-4, Ж-5, сохранить лес - в границах Портпоселка.

4.1. Провести - техническую и экологическую - - экспертизу в границах Ж-4,Ж-5, ознакомить с результатами инженерных изысканий применительно к объектам высотной застройки, реконструкции и влияние на другие объекты капитального строительства;

4.2. На землях в границах с бывшей «Пельменной» и земельным участком «Витафарм», предусмотреть вместо зоны Ж-4, Ж-5 зону Ц-3,4, согласованную жителями Портпоселка 5 лет назад для строительства Спортивно-оздоровительного комплекса.

5. Вернуть в настоящих Правилах садовым землям Портпоселка статус и зону «садово - огородные земли», вместо предложенной зоны СХ-1 «Зона дачного хозяйства и садоводства».

6. В Портпоселке практически все жители являются правообладателями - собственниками жилья и земли, в том числе в многоквартирных домах, что дает право быть основным участником и заказчиком при проектировании территории, особенно в связи с ее развитием.

Предложения, внесенные жителями городского округа Тольятти и иными заинтересованными лицами:

- установить по границам земельного участка с кадастровыми номерами 63:09:0303063:526, расположенного: Самарская область, г. Тольятти, пересечение Южного шоссе и Обводного шоссе, площадью 49297 кв.м., с разрешенным видом использования: для сельскохозяйственного производства только одну территориальную зону, при этом обязательно предусматривающую в качестве основных или вспомогательных видов разрешенного использования размещение парковок для временного хранения автомобильного транспорта;

- установить границы территориальной зоны Р-3, акватории Куйбышевского водохранилища по южной границе земельного участка с кадастровым номером 63:09:0305025:540, площадью 21038 кв.м. с местоположением: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в зоне отдыха, а также дополнить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указанной зоны: «насосные скважины», «берегоукрепления».

- дополнить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны ПК-4 (Зона коммунально-складских объектов) «объекты торгового и административно-делового назначения».

- установить территориальную зону Ц-5 (зону торговли) по границам земельного участка: Тольятти, Центральный район, ул. Базовая,64 и включить в основные виды разрешенного использования – мойка для автомобилей.

- уточнить и установить территориальную зону ПК-4 по границам земельного участка ГСК-25 «Соцгород» по адресу: г. Тольятти, Центральный район, ул. Родины 1-А.
- установить территориальную зону Ж-1Б (зона усадебной застройки) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0304064:501 площадью 1338 кв.м., по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе, корпус 19 и по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0304064:0005 площадь 894,00 кв.м. по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе д.2 стр.6.
- рассмотреть в границах города развитие береговой прибрежной территории Саратовского и Куйбышевского водохранилищ (от Автозаводского района включая мкр. Портовый, остров Копылово Комсомольского района), используя ее как ресурс круглогодичной индустрии здоровья, отдыха, спорта и туризма. Установить зону Р-3.
- сохранить статус комплекса Историко-культурного наследия Портпоселка. Исключить из исторической территории Портпоселка зоны высотной застройки Ж-4, Ж-5, сохранить лес в границах Портпоселка.
- Установить территориальную зону Ц-3, Ц-4 восточнее здания, имеющего адрес: ш. Комсомольское, 27 для строительства спортивно-оздоровительного комплекса.
- Исключить из регламентов территориальной зоны СХ-1 «зона дачного хозяйства» и оставить прежнее «зона садово-огородных участков»
- Установить территориальную зону Ж-1Б (зона усадебной застройки) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0304064:501 площадью 1338 кв.м., по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе, корпус 19 и по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0304064:0005 площадь 894,00 кв.м. по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе д.2 стр.6.
- Установить зоны озеленения защитного назначения. Включить в регламенты разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Р-1, Р-3 «база отдыха»
- Установить зону садово-огородных участков на территории мкр. Портовый Центрального района г. Тольятти.

Голосование по проекту Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти и проекта решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти»:

- «за» - 114;
- «против» - 23;
- «воздержались» - 7;
- «не голосовали» - 21.

Результаты публичных слушаний:

по результатам публичных слушаний большинством голосов (114 участников) проект Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти и проект решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти», одобрен.