

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС–32

18 октября 2016 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: 19⁰⁰.

Время окончания проведения публичных слушаний: 20⁰⁰.

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Центральный район, Белорусская, 33, здание мэрии.

Основания для проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти 03.10.2016 № 3109-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 4 октября 2016 № 69 (1943).

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: Максимова Юлия Владимировна (главный специалист отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии).

Количество зарегистрированных участников: 20

Вступительное слово председательствующего:

Шишкин А.А., руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии зачитал присутствующим постановление мэрии, 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 вопросу внесения изменения в Правила землепользования и застройки.

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Положением о публичных слушаниях в городском округе Тольятти, утвержденным постановлением Тольяттинской городской Думы от 07.12.2005 №314.

Публичные слушания назначены постановлением мэрии городского округа Тольятти от 03.10.2016 № 3109-п/1. Данное постановление опубликовано в газете «Городские ведомости» №69 от 04.10.2016г.

Проект, представленный на публичные слушания, подготовлен в рамках исполнения предписания Минстроя РФ от 15.08.2016 об исполнении поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Козака Д.Н. о приведении Правил землепользования и застройки в соответствие с действующим законодательством.

С 1 января 2017 года вступают в силу изменения в статью 38 Градостроительного кодекса, в соответствии с которыми определены обязательные предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые должны устанавливаться в Правилах для каждой территориальной зоны. А именно:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные размеры земельных участков, и (или) предельные параметры разрешенного строительства непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными предельными параметрами могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Мэрией городского округа Тольятти во исполнение поручения была создана рабочая группа по разработке предельных параметров земельных участков и параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Рабочей группой проведен анализ действующих Правил на соответствие требованиям Градостроительного кодекса и подготовлен проект решения Думы «О внесении изменений в Правила», представленный сегодня на публичные слушания.

Проект предусматривает изменение статей 33-76 Правил, а именно: дополнение территориальных зон информацией об установлении в отношении каждой территориальной зоны предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса

Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 №373-ФЗ).

Слушали:

Л***а В.И.: Наше село Новоматюшкино находилось в составе муниципального района Ставропольский и было включено в границы города Тольятти всего 10 лет назад. Практически у всех жителей имеются земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 10 до 25 соток. Однако в предложенном проекте Правил землепользования и застройки в зоне Ж-1Б установлены предельные размеры: минимальный 450 кв.м. и максимальный 1000 кв.м. Пожелание увеличить площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства.

С***а Л.И.: Этот вопрос интересует и жителей мкр. Фёдоровка, Жигморя, в городе есть такие земельные участки. Просим внести изменения в параметры статьи 34 Правил землепользования и застройки. Установить предельные размеры земельных участков для индивидуальных жилых домов в территориальной зоне Ж-1Б, минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома с местами приложения труда — 10 соток; максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома с местами приложения труда — 25 соток.

Р***а Т.А.: Пунктом 6 проекта решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменения в Правила землепользования и застройки предлагается внести изменения в пункт 4 статьи 37 Правил, а именно предлагается установить максимальную торговую площадь магазинов — 5000 кв.м.

Приказом министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 № 540 утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков, согласно которому к наименованию вида разрешенного использования земельных участков «Магазин» дано следующее описание вида разрешенного использования земельного участка «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. В целях приведения в соответствие Правил классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Приказом министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 № 540 предлагаю установить максимальную торговую площадь магазинов, предусмотренную подпунктом 9 пункта 4 статьи 37 Правил до 5000 кв.м. Расчеты, обоснование есть.

Ш***н А.А.: Это письмо у нас есть, мы его к протоколу приобщаем.

Я***а Т.А.: Прошу включить в протокол публичных слушаний замечания и предложения по проекту решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменений в Правила землепользования и застройки. Направленные в адрес мэра городского округа Тольятти от 17.10.2016 № 9218-вх/5 и от 18.10.2016 № 9237-вх/5.

В связи с тем, что законодательство не запрещает строительство одного объекта на нескольких земельных участках, а также в связи с тем, что расстояние между объектами капитального строительства регулируется градостроительными и пожарными нормами, предлагаю исключить из предельных параметров разрешенного строительства всех градостроительных норм показатель «Минимальные отступы от границ земельных участков в

целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений».

В случае невозможности исключения из предельных параметров разрешенного строительства всех градостроительных зон показателя «Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений», предлагаю предусмотреть дополнительные условия, при которых минимальные отступы от границ земельного участка не устанавливаются, а именно:

- если смежный земельный участок принадлежит тому же лицу;
- если получено согласие правообладателя смежного земельного участка;
- если вид разрешенного использования смежного земельного участка предполагает строительство (эксплуатацию) объектов, для которых отсутствует необходимость обеспечения нормативной инсоляции и освещенности, в том числе объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- если участок примыкает к территории, расположенной в границах территориальной зоны, градостроительными регламентами которой не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности;
- если участок примыкает к территории, на которой земельные участки не сформированы;
- если участок примыкает к территории общего пользования (если границы территории не совпадают с красными линиями).

С целью исключения двойных толкований при определении высоты здания, а также с учетом наличия параметра «Предельное количество этажей», предлагаю исключить из всех градостроительных зон параметр «Предельная высота зданий, строений, сооружений». Что такое высота зданий?

Р***а Т.А.: Необходимо привести параметр с пожарными нормами.

Я***а Т.А.: Предлагаю в статье 46 «Ц-5.Зона объектов торговли» установить предельный параметр разрешенного строительства «Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка» для общественных зданий, равным 80%, что соответствует подпункту «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» таблицы «Общественно-деловые зоны» ст.4 «Функциональное зонирование территории» тома 1 «Положения о территориальном планировании» проекта Генерального плана г.о.Тольятти.

С***в Р.С.: В рамках проведения публичных слушаний, согласно постановления мэрии г.о.Тольятти №3109-п/1 от 03.10.2016 , изучив проектные материалы, представленные для рассмотрения на публичных слушаниях в СМИ г.о.Тольятти, прошу Вас рассмотреть наши предложения:

-Исключить минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений.

-В части 4 пункта 4 статьи 38: предельное количество этажей для многоквартирных многоэтажных жилых домов определено 1-35, что противоречит определению предельного количества этажей многоэтажных домов в статье 37 (9-35 этажей), однако количество этажей для малоэтажных и среднеэтажных жилых домов в новой редакции не указано. Предлагаю определить предельное количество этажей для зоны смешанной жилой застройки, как: минимальная этажность-1 этаж, максимальная этажность - 35 этажей.

-Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для многоквартирных многоэтажных жилых домов в зоне Ж-6 (статья 39) - установить по статье 38 (зона смешанной жилой застройки), как это было в предыдущей редакции. Предложение это вызвано тем, что ООО «Единение» уже провело ряд работ по проектированию на земельном участке площадью 30 000 м², расположенного в зоне Ж-6, опираясь на действующие Правила.

-В зоне Ж-3 минимальную площадь земельного участка принимать из расчета 0,64 м² на 1 м² общей площади жилых помещений.

-Убрать из Правил максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных жилых домов, в связи с тем, что, согласно норм СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), приложение Г (обязательное). Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон, данный коэффициент предусмотрен для застройки кварталов: «Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.», а не для локальных строительных объектов.

Ш***н А.А.: Ваши замечания тоже приобщаем к протоколу.

Б***в Р.Г.: п.1 ст.73 Правил землепользования определен единственный основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны С-2- объекты складирования и захоронения отходов. Данная зона входит в границы населенного пункта города Тольятти, что противоречит ч.5 ст.12 Федерального закона от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления». Ряд объектов, располагающихся в зоне С-2, попадает в 3 пояс зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, что также противоречит ч.5 ст.12 Федерального закона от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления». Предлагается зону С-2, попадающую в границы 3 пояса ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, заменить на зону С-3 «зона рекультивируемых территорий».

Р***а И.Ю.: Необходимо внести изменения в Генеральный план. Затем в Правила землепользования и застройки. Статью 73 исключать нельзя. Указать, что предельные размеры земельных участков и предельные

параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства не подлежат ограничению.

Ш***н А.А.: Нельзя такие объекты размещать в населённых пунктах. Формулировку необходимо уточнить.

Выступления участников слушаний:

С***а О.И.: Почему ООО «Единение» предлагает такие параметры? Вам не хватает высоты? И так у нас сплошные точечно-уплотнительные застройки. Зачем уменьшать коэффициенты. Предложение — оставить, как было. Уменьшили до предела, машины ставить негде. Бытовые, хозяйственные площадки, детские площадки размещать негде. Дышать в городе нечем. Когда в городе прекратится объем жилого строительства? Уже пустые дома стоят, народ из города бежит. Куда вы строите столько домов и магазинов? Необходимо социальную структуру строить, облагораживать город. На площадке Авангарда хотят построить 16-ти этажный жилой дом. Ещё площади уменьшаете. Жители против категорически.

Р***а И.Ю.: Предлагаю проверить предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства на соответствие СНиПам, СанПиНам, техническим регламентам, нормативам градостроительного проектирования и другим требованиям законодательства и доработать проект с учётом указанных требований.

К***е С.Ю.: Прошу включить в протокол следующие замечания к проекту решения Думы о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части установления предельных размеров земельных участков и предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

— пункт 4 статей 33-38 дополнить параметрами для объектов пожарной охраны.

— в пунктах 12.2 статей 33, 34, пунктах 10.2 статей 36,37, пункте 12.1 статьи 38 исключить ссылку на статью 43. В пункте 8.3 статьи 35 слова «43» заменить на «39», в связи с отсутствием в жилых зонах объектов среднего и высшего профессионального образования.

— дополнить подпункт 4 пункта 4 статьи 35 параметрами для блокированных жилых домов..

— дополнить пункт 4 статьи 36 параметрами для многоквартирных малоэтажных жилых домов.

— в подпунктах 4, 5 пункта 4 статьи 38 установить параметры (Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей; Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) для каждого вида жилых домов:

-индивидуальных жилых домов аналогично статьи 33;

-индивидуальных жилых домов с местами приложения труда аналогично статьи 34;

-блокированных жилых домов с участком аналогично статьи 33;

-многоквартирных малоэтажных жилых домов аналогично статьи 35;

-многоквартирных среднеэтажных жилых домов аналогично статьи 36;

-многоквартирных многоэтажных жилых домов аналогично статьи 37;

- исключить подпункт 1.6. пункта 4 статьи 39 и установить параметры для многоквартирных многоэтажных жилых домов аналогично статьи 37;
- пункт 4 статей 44,45, 50-53, 56, 58,75 дополнить параметрами для объектов пожарной охраны, в статье 75 установить параметры для режимных объектов — не подлежат ограничению;
- исключить подпункт 7 пункта 4 статьи 56, так как объекты обслуживания автомобильного транспорта отсутствуют в данной статье;
- табличную форму подпункта 1 пункта 4 статьи 57 и подпункт 1.3 пункта 4 статьи 43 образовать в текстовую с соблюдением единого принципа нумерации;
- в подпункте 4 пункта 4 статьи 62 установить предельную высоту зданий, строений, сооружений 10 метров, для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения — не подлежит ограничению;
- в статье 62 установить параметры для пляжей, стоянок для хранения автотранспорта — не подлежат ограничению;
- дополнить статьёй 63 «4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.». В действующих Правилах для статьи 63. Р-2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий параметры не установлены, в связи с чем не требуется включать данный пункт;
- пункт 4 статьи 64 дополнить параметрами для гостиниц «1.7. гостиниц при числе мест гостиницы от 25 до 100 мест — принимается из расчета 55 кв. м. на 1 место» аналогично подпункту 1.7 пункта 4 статьи 42 и для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения — не подлежит ограничению;
- пункт 4 статьи 69 изложить в следующей редакции: «4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;
- учесть статью 73 С-2. Зона складирования и захоронения отходов. В пункте 4 изложить в следующей редакции: «4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.»;
- установить минимальный отступ от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений, не являющихся линейными объектами — 3 метра;
- в подпункте 1 пункта 4 статьи 43 в строке высших учебных заведений установить размер земельных участков для вузов (физической культуры, институты повышения квалификации и заочные вузы);
- в статье 41 уточнить норму: «1.7. проектных организаций и конструкторских бюро:
 - при этажности 2 - 5 этажей — принимается из расчета 30 - 15 кв. м. на 1 сотрудника;
 - при этажности 9 - 12 этажей — принимается из расчета 13,5 - 11 кв. м. на 1 сотрудника»;

П***в С.Г.: До какого числа проходят публичные слушания?

К***е С.Ю.: В соответствии с действующим законодательством срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц, т. е. до 4 ноября 2016 должны завершить публичные слушания.

П***в С.Г.: Предложение «Лада-Дом» установить максимальный процент застройки в границах земельного участка для общественных зданий, равным 80% в зоне Ц-5. В предлагаемом проекте 40%. Я не нашёл точных обоснований этих значений. Предлагаю ещё раз детально подойти к этим значениям.

П***а Ф.А.: Дома, которые у нас есть, имеют придомовую территорию. Территория была определена при вводе в эксплуатацию этого здания. Если дом построили в 1972 году, придомовая территория не подлежит изменению. Каждый собственник может затребовать у своей управляющей компании информацию о размере придомовой территории, которая была на момент сдачи жилого дома в эксплуатацию и она не подлежит изменению. Есть закон. У нас в городе и по всей стране территорию придомовую просто захватывают. Например дом 79 по улице Мира лишён придомовой территории. Красная линия-линия, которая отделяет придомовую территорию от муниципальной. Красная линия проходит по фундаменту- это не законно и тем не менее никто не наказывает. Кто-то взял и придомовую территорию забрал. Степана Разина 42 сумели добиться. Спортивная площадка входит в придомовую территорию. Незаконно изъяли. Чиновники российским законам не подчиняются, прокуратура сидит и молчит.

Ш***н А.А.: Какое у вас предложение?

П***а Ф.А.: Против уменьшения параметров.

Предложения, поступившие от жителей городского округа Тольятти и иных заинтересованных лиц:

Предусмотреть в Проекте решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки» изменения статей 33-76 Правил, а именно: дополнить территориальные зоны информацией об установлении в отношении каждой территориальной зоны предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со статьёй 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства проверить на соответствие СНиПам, СанПиНам, техническим регламентам, нормативам градостроительного проектирования и другим требованиям законодательства и доработать проект с учётом указанных требований;

Все предложения, поступившие в рамках проведения публичных слушаний проверить на соответствие действующему законодательству;

Не изменять действующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, установленные в Правилах землепользования и застройки.

Голосование 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 в части установления предельных размеров земельных участков и предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенных в пунктах 1-4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учётом замечаний и предложений, поступивших при проведении публичных слушаний:

«за» - 14;

«против» - 5;

«воздержались» - 0;

«не голосовали» - 1.

Результаты публичных слушаний: по результатам публичных слушаний большинством голосов (14 участников из 20 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 в части установления предельных размеров земельных участков и предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенных в статье 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, одобрен с учётом замечаний и предложений.

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

Вх. № Л-713/5.1 от «11»10. 2016 г.;

Вх. № 1561-вх/5.1 от «17»10. 2016 г.;

Вх. №9218-вх/5 от «17»10. 2016 г.;

Вх. №9237-вх/5 от «18»10. 2016 г.;

Вх. № 1563-вх/5.1 от «17»10. 2016 г.;

Вх. № 1515-вх/5.1 от «10»10. 2016 г.

Председатель публичных слушаний

А.А. Шишкин