

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС-31

18 октября 2016г.

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания:

Рассмотрение проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти.

Время начала проведения публичных слушаний: 18:00.

Время окончания проведения публичных слушаний: 19:00.

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

Основания проведения публичных слушаний:

Постановление мэрии городского округа Тольятти от 29.09.2016г. №3035-п/1 о проведении публичных слушаний по «Проекту планировки с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 27 сентября 2016 г. №67 (1941).

Организатор проведения публичных слушаний:

Департамент градостроительной деятельности мэрии городского округа Тольятти.

Председательствующий: Дудаков Виктор Венедиктович, главный специалист управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии городского округа Тольятти (постановление мэрии городского округа Тольятти №3034-п/1 от 29.09.2016г.).

Секретарь: Карташева Татьяна Александровна, главный специалист управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии.

Количество зарегистрированных участников: 97

Вступительное слово председательствующего:

Председатель публичных слушаний Дудаков В.В. 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», доложил о разработке Проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти. Исполнителем проекта является ООО «М-Строй» на основании Муниципального контракта №1163-дг/5.1 от 09.12.2015 г. на разработку проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти.

Основанием для проектирования являются:

1. Постановление мэрии городского округа Тольятти от 21.06.2016 №1955-п/1 «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории,

ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти».

2. Муниципальный контракт №1163-дг/5.1 от 09.12.2015 г. на разработку проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти

Дудаков Виктор Венедиктович предоставил слово представителю ООО «М-Строй», разработчику проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти.

Ф*** С.С.:

Разработчик проекта выступил с кратким докладом о содержании проделанной работы и ознакомил присутствующих с существующим положением территории и проектными решениями, принятыми в проекте планировки.

При проектировании были учтены и использованы материалы ранее выполненных проектных работ, в том числе «Генеральный план городского округа Тольятти на расчетный срок до 2025 года» и «Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти», утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059.

Проектируемая территория расположена в Центральном районе г.о. Тольятти Самарской области и ограничена улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти.

Площадь в границах проектируемой территории составляет 83,7 га.

На планируемой территории, в соответствии с нормативами и радиусом доступности размещены объекты социального и культурно-бытового обслуживания

- 2 дошкольных образовательных учреждения на 200 мест;
- образовательное учреждение на 500 мест;
- физкультурно-оздоровительный комплекс площадью 1,5 тыс.кв. м;
- физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном не менее 300 кв.м зеркала и общей площадью 7 тыс.кв.м;
- культурно-развлекательный комплекс;
- многофункциональный комплекс;
- 2 торгово-офисных центра 8650 и 9800 кв.м.;
- офисный комплекс 22830 кв.м., офис врача общей практики, открытые спортивные площадки, аптеки, отделение связи.

Кроме того, были рассмотрены вопросы транспортной и инженерной инфраструктуры.

К*** А.Ю.: На земельном участке, принадлежащем мне на праве собственности запроектирован семиэтажный жилой дом. Прошу учесть мои интересы.

Ф*** С.С.: Жилая зона на данной территории установлена в соответствии с действующим Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки. Одна из задач проекта – это гармоничное развитие территории. В соответствии с

концепцией проекта на данной территории установлена многофункциональная жилая зона, которая предусматривает размещение средне-этажных жилых домов.

Г*** Б.Е.: Проводилось ли предварительное согласование с правообладателями земельных участков о размещении объектов на их землях?

Д*** В.В.: Согласование не проводилось. Для этого предусмотрена процедура публичных слушаний. Материалы проекта были опубликованы, представлены на сайте мэрии и в виде экспозиции в здании мэрии.

Х*** А.М.: Прошу учесть в проекте инженерные коммуникации (коллектор, кабеля) проходящие по данной территории и пояснить учтено ли в проекте кафе Берлога.

Ф*** С.С.: Проектом предусмотрена реконструкция ул. Лесной и инженерных коммуникаций. На территории в настоящее время занятой кафе размещена дорога. Изъятие земельных участков регулируется законом.

П*** С.Г.:

Объектов школьного и дошкольного образования указанной вместимости недостаточно для обеспечения жителей квартала объектами социальной инфраструктуры. Объектов дополнительного образования не предусмотрено;

На чертеже межевания территории существуют территории, для которых земельные участки не сформированы, в том числе занятые объектами капитального строительства;

Отсутствует согласование проекта планировки с собственниками земельных участков и энергоснабжающими организациями

Замечания к Разделу 1. Состав проекта планировки территории с проектом межевания территории

1. Материалы по обоснованию проекта планировки территории не содержат:

- схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;
- схему границ зон с особыми условиями использования территорий;
- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (часть 5 статьи 42 ГрК РФ);

2. Из состава материалов по обоснованию проекта не представлена пояснительная записка, которая должна содержать описание и обоснование положений, касающихся:

– определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

– защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (часть 6 статьи 42 ГрК РФ);

3. Чертежи межевания территории должны отображать:

– линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

– границы зон с особыми условиями использования территорий (часть 5 статьи 43 ГрК РФ);

4. В проекте межевания территории указан вид планируемого использования образуемых земельных участков, тогда как должен быть указан вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки (часть 5.2 статьи 43 ГрК РФ, часть 10 статьи 45 ГрК РФ);

5. Частью 16 статьи 45 ГрК РФ предусмотрено опубликование документации по планировке территории, без указания ограничений, следовательно, проект планировки территории должен быть опубликован (и после утверждения и на этапе публичных слушаний) в объеме, допустимом для открытого опубликования.

6. Общее наименование документа предлагается привести в соответствие с терминологией, применяемой в Градостроительном кодексе Российской Федерации. Слова «проект планировки с проектом межевания территории» заменить на слова «проект планировки территории с проектом межевания территории».

Раздел 2. Графическая часть

7. Конфигурация красных линий не имеет обоснования. Без изменения ширины проезжей части и без изменения направления движения улица местного значения неожиданно и не обоснованно трансформируется во внутриквартальный проезд. Прямой проезд запрещен по необъяснимым причинам;

8. Согласно пункту 11 статьи 1 ГрК РФ, красные линии – линии, которые **обозначают существующие, планируемые** (изменяемые, вновь образуемые) **границы территорий общего пользования**, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Градостроители в большинстве своем, в том числе и разработчики рассматриваемого проекта планировки территории руководствуются ранее действовавшим описанием

термина «красные линии», согласно которому красные линии отделяют территорию застройки от территории общего пользования;

9. В границах некоторых земельных участков расположено несколько объектов недвижимости разного назначения (индивидуальные жилые дома на территории базы ставропольского лесхоза);

10. Проектом предлагается сформировать земельный участок под размещение физкультурно-оздоровительного комплекса на территории, предназначенной под площадку семейного отдыха, утвержденной решением Думы города Тольятти от 14.07.1999 №597;

11. На огороженной территории школы-интерната №5 (ул. Лесная, 13), в границах территориальной зоны Ж-6 (зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования) планируется возведение 8-ми этажного гостиничного комплекса, что противоречит Правилам землепользования и застройки;

Для сведения:

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301167:1338 сформирован для строительства гостиничного комплекса с оздоровительным центром и предоставлен ООО Строительная Компания "АТП- 5" в аренду на 60 месяцев с 28.07.2011. Срок аренды истек, по сведениям из САУМИ, по арендной плате образовалась задолженность;

15. Неизвестно для каких целей предусмотрена и почему отнесена к территории общего пользования территория, обозначенная стрелками.

16. Земельный участок автостоянки с кадастровым номером 63:09:0301167:78 сформирован частично на территории общего пользования. Схемой организации улично-дорожной сети и движения автотранспорта предусмотрено размещение тротуара за границей территории общего пользования. Проект планировки не содержит предложений по использованию данной территории;

17. На представленных чертежах отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории;

18. На схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта предусмотрены пешеходные переходы через ул. Лесная и Автозаводское шоссе без деления на существующие и проектируемые. Пешеходный переход возле пересечения Автозаводского шоссе возле пересечения с ул. Ларина отсутствует, так как по близости находится надземный пешеходный переход. Считаем не целесообразным проектирование данного пешеходного перехода.

Необходимо рассмотреть возможность проектирования надземных пешеходных переходов с целью обеспечения безопасности пешеходов и минимизации снижения пропускной способности ул. Лесная;

19. Предлагается рассмотреть возможность формирования элемента улично-дорожной сети (бульвара) вдоль леса на участке от улицы Тимирязева до улицы Родины с возможным предварительным инициированием внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки;

20. На топографической съемке отражена демонтированная несколько лет назад часть здания бывшего роддома, следовательно, возникает сомнение в актуальности топографической подосновы;

21. На разбивочном чертеже красных линий указано, что ведомости координат характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий представлены в Приложении №1 утверждаемой части проекта планировки территории. Данного приложения нет среди документов, представленных на публичные слушания;

22. На разбивочном чертеже красных линий не обозначены отменяемые красные линии следовательно, подготовлены предпосылки для ошибочного прочтения документа;

23. Предусмотрена велодорожка вдоль леса в обрывочном (тупики с двух сторон) исполнении. Предлагается продлить велодорожку до улиц Тимирязева и Родины;

24. Пешеходный маршрут вдоль ул. Лесная частично не рационален. Предлагается предусмотреть дополнительный прямой участок тротуара вдоль ул. Лесная по западной стороне в районе пересечения с улицей Шлютова и восьмым Лесным проездом;

25. На чертеже межевания указано ошибочное количество мест в школе: 800, тогда как в других документах: 500;

Раздел 3. Текстовая часть

26. На публичные слушания не представлены разделы, посвященные инженерно-техническому обеспечению территории. Проектом предусматривается перекладка ЛЭП в кабель, но на чертежах не обозначено будущее место прокладки кабеля;

27. Отсутствует обобщенная информация по жилым домам, в том числе и проектируемым;

28. Не представлена обобщенная информация по каждому земельному участку: минимальная и максимальная площадь земельного участка, рассчитанная в соответствии с Правилами землепользования и застройки, коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки, количество машиномест, этажность. Отсутствует сравнение фактических показателей с

регламентируемыми значениями и не даны пояснения о причинах, последствиях и способах соблюдения градостроительных регламентов;

29. В приложении 1 к пояснительной записке проекта межевания, значения координат поворотных точек земельных участков должно быть указано до сантиметра с учетом общих требований к землеустроительной документации.

На основании вышеизложенного предлагается отклонить и отправить рассматриваемый проект планировки территории с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей городского леса в Центральном районе г. Тольятти на доработку с учетом вышеуказанных замечаний. По итогам доработки повторно вынести вопрос по проекту планировки территории с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей городского леса в Центральном районе г. Тольятти на публичные слушания.

Ф*** С.С.: В свободном доступе находятся материалы утверждаемой части проекта. Обосновывающие материалы находятся в управлении архитектуры и градостроительства.

По вопросу планирования площади. Площадь является общественным центром, задавая архитектурный облик этой территории. На площадь выходят основные пешеходные потоки, проектируемые улицы, фасады зданий.

По вопросу организации пешеходного движения. Проектом планируется дублер ул. Лесной, новые пешеходные переходы.

Из-зала: Я житель дома 74 по ул. Тимирязева. В настоящее время вокруг нашего дома сложилась плотная застройка и не учтены проезды. Я против строительства жилого дома у дома 74 по ул. Тимирязева.

И*** В.В.: Где планируется расположить спортивный комплекс.

Ф*** С.С.: Планируется муниципальный физкультурно-спортивный комплекс и коммерческий физкультурно-спортивный комплекс. Данные объекты расположены на отдельных земельных участках.

П*** И.А.: Прошу голосовать против проекта планировки.

О*** О.Н.: Данный проект нарушает права собственников земельных участков.

Ф*** С.С.: В соответствии с планом развития данной территории невозможно избежать использование земельных участков, находящихся в собственности под объекты транспортной инфраструктуры и объекты социального обеспечения. После утверждения проекта межевания территории следующим этапом будет подготовка землеустроительной документации. Изъятие земельных участков регулируется законом.

М*** К.В.: Я житель дома 74 по ул. Тимирязева. Расчеты данного проекта не верны. Прошу учесть вопрос с нехваткой парковочных мест, с обеспечением инженерными коммуникациями. Прошу расширить ул. Тимирязева и ул. Лесную.

Ф*** С.С.: По строительству жилого дома на месте роддома. На данный земельный участок получено разрешение на реконструкцию под жилой дом. Это учтено в проекте планировки.

На земельный участок с кадастровым номером 63:09:0301167:5173 установлена жилая зона. Проектом предусмотрено размещение жилого дома с гораздо меньшей мощностью, чем позволяет земельный участок. Во всех жилых домах запланирован подземный паркинг.

Ч*** А.А.: Прошу учесть целесообразность проектирования двух улиц с парковочными местами.

Границу зоны Р-1 откорректировать с учетом границ земельных участков.

Границы функциональных зон разработать с учетом возможного раздела земельных участков.

Давыдова И.П.: Я житель дома 50 по ул. Лесной. Данная территория является прогулочной и должна быть благоустроена. Я против застройки.

Из-зала: Проект планировки выполнен в соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти? В лесу планируется строительство водозабора. Есть на данной территории водоохранная зона?

Д*** В.В.: Городские водозаборы расположены в другом месте.

Ф*** С.С.: Проект выполнен в соответствии с Генеральным планом. На данной территории водоохранные зоны от водозаборов отсутствуют.

С*** С.А., Сидоров И.С.:

Выполнить проект в соответствии с законодательством, градостроительными нормами и правилами.

Учесть права и интересы собственников земельных участков.

Планирование функциональных зон № 14, 23, 24, 25 «Размещение зеленых насаждений и элементов благоустройства»; сквера – позиция №17; сквера вдоль городского леса; ширина зоны проектируемых улиц с парковочными местами, а также продолжение ул. К.Маркса на месте «пруда» - резервуара сбора ливневых стоков неразумно и экономически не обоснованно. В связи с затратностью и обременением бюджета города.

Проектирование функциональной зоны №24 вдоль «бульвара» - фактически городского леса, для размещения проезда не соответствует цели заявленной функции. Данная зона имеет островной характер.

Проектирование функциональной зоны №2 в ущерб сквера вдоль городского леса опровергает идею бульвара вдоль леса.

Если проектирование продолжения ул. К. Маркса имеет планировочную логику, то улица, запланированная перпендикулярно ул. Чапаева ей противоречит.

Учитывая вышеизложенное предлагаю привести проект в соответствие с нормами права и градостроительными требованиями.

1. Границу зон Р-1 straighten and correct with taking into account boundaries of land plots.
2. Projectable red lines to coincide with existing boundaries of territorial zones and boundaries of land plots.
3. Exclude from the project streets and provide only intriquarter roads.
4. Boundaries of functional zones to be developed taking into account possible division of land plots located in private ownership in accordance with urban planning regulations and norms of land plot allocation.

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

- рекомендовать к утверждению «Проект планировки с проектом межевания территории ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти».

Голосование :

«за» - 2;
«против» - 55;
«воздержались» - 2;
«не голосовали» - 38.

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

- проект планировки с проектом межевания территории ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти отправить на доработку с учетом вышеуказанных замечаний. По итогам доработки повторно вынести вопрос по проекту планировки территории с проектом межевания территории, ограниченной улицами Кирова, Лесная, Комсомольская и границей леса в Центральном районе г. Тольятти на публичные слушания.

Голосование:

«за» - 19;
«против» - 36;
«воздержались» - 2;
«не голосовали» - 40.

Председатель публичных слушаний

В.В. Дудаков