

Протокол публичных слушаний
по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки
муниципального образования «Город Таганрог»

Дата проведения: 12.11.2015

Время проведения: 17.00

Место проведения: здание Администрации города Таганрога, ул. Петровская,
73, к. 401

Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог» назначены постановлением Администрации города Таганрога от 14.10.2015 № 3108

Информация о мероприятии опубликована в газете «Таганрогская правда» от 21.10.2015 (№ 121).

Участники публичных слушаний:

Канурная Ирина Сергеевна

Моисеенко Валентина Петровна

Асриян Любовь Михайловна

Кокоева Мая Хаджимуссаевна

Довженков Владимир Николаевич

Попов Юрий Павлович

Коляда Владимир Васильевич

Ершова Оксана Андреевна

Воронкова Мария Сергеевна

Фетисов Олег Юрьевич

Фридман Алексей Михайлович

Кириченко Владимир Владимирович

Кобалян Сона Радамеси

Чечерова Ольга Николаевна

Пополитов Борис Борисович

Дорошенко Григорий Владимирович

Семерников Рубен Борисович

Бидаш Сергей Андреевич

Пономарев А.В. – пом. депутата Госдумы Емельянова М.Б.

Стародумов В.Ю. – журналист

Каратаева В.Б. – журналист

Рыбиков Р.А. – журналист

Кобяков О.Ю. – депутат ЗСРО

Анищенко И.А. – депутат

Владыкин Е.В. - депутат

Лаптев В.Н. – депутат

Лаптева М.Ю. – отдел правового обеспечения ГД

Аветисян Э.Н. - отдел правового обеспечения ГД

Присутствовали руководители подразделений Администрации города Таганрога и специалисты:

Щербакова О.Н. - председатель комитета по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога - главный архитектор

Бондарева Н.А. - заместитель председателя комитета по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога

Владыкина Ю.А. – начальник отдела по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации г. Таганрога

Лабуцкая Е.И. – начальник управления потребительского рынка, товаров и услуг Администрации г. Таганрога

Соловьева Ю.В. – председатель КУИ г. Таганрога

Иванищева А.Г. - начальник ОРЗО КУИ г. Таганрога

Куранов А.И. – главный специалист УЖКХ города Таганрога

Блинова О.П. – заместитель начальника управления экономического развития Администрации г. Таганрога

Булыга С.В. – заместитель начальника Управления капитального строительства г. Таганрога

Шкабров М.В. – специалист ГО МБУ «Управление защиты от ЧС»

Яковлева Т.Г. – руководитель Пресс-службы Администрации города Таганрога

Илюткина И.В. - главный специалист комитета по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога

Председательствующий – заместитель главы Администрации города Таганрога Прокопенко Г.Г.

Повестка публичных слушаний:

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог».

Исполнители графических работ - специалисты ООО «ТБК», по договору от 25.09.2015 № 31-П на безвозмездное выполнение работ по внесению изменений в карту градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог».

Заказчик выполнения работ по подготовке проекта – Управление капитального строительства города Таганрога (и. о. начальника Дегтярев Н.Н.).

Со вступительным словом выступил **Прокопенко Г.Г.:**

- сообщил, что постановлением Администрации города Таганрога от 08.10.2015 № 3060 утвержден порядок проведения работ по подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог», утвержденные Решением Городской Думы города Таганрога от 25.12.2012 № 506.

Во исполнение постановления Администрации города Таганрога от 14.10.2015 № 3108, которым назначено данное мероприятие, мы проводим публичные слушания и рассматриваем проект Правил землепользования и застройки с учетом внесенных изменений.

С подробной информацией по данному вопросу выступила председатель комитета по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога - главный архитектор **Щербакова О.Н.:**

- сообщила, что проведенная работа по внесению изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог» связана с введением в действие классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 (вступил в силу 24.12.2014). Помимо наименования и описания видов разрешенного использования, им присвоены коды, добавлены виды объектов, размещение которых соответствует установленному виду разрешенного использования земельного участка.

На сегодняшний день в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка вносятся виды, установленные классификатором.

Если регламент ПЗЗ не соответствует классификатору, для внесения сведений в части разрешенного использования земельного участка, его правообладатель должен получить муниципальный правовой акт с учетом Приказа № 540, об установлении соответствия классификатору вида разрешенного использования земельного участка. Внесение изменений в ПЗЗ в части регламента значительно упростит процедуру.

В графической части ПЗЗ, с учетом информации, поступившей от физических и юридических лиц о необходимости внесения изменений в ПЗЗ города Таганрога, проведенного анализа сложившейся градостроительной ситуации и материалов Росреестра, изменены ряд территориальных зон.

Внесены изменения в условную схему границ Зоны санитарной охраны грунтового водозабора, ранее охватывающей значительную часть города. Это являлось существенным ограничением при оформлении правоустанавливающих документов на объекты недвижимости.

Кроме того, присвоен статус «сквера» земельным участкам: «Октябрьская площадь», «Площадь Восстания», «Северная Площадь», «около ул. Чехова, 25» и т.д.

Учитывая, что город Таганрог относится к историческим городам, при утверждении Правил землепользования и застройки необходимо иметь заключение Министерства культуры РФ. На сегодняшний день у нас имеется такое письмо за подписью директора Департамента государственной охраны культурного наследия Цветнова В.А. от 11.11.2015 № 5124-12-06.

Далее присутствующими были заданы вопросы, сформулированы замечания и предложения.

Пономарев А.В. поинтересовался территориальной зоной, присвоенной жилому городку по Поляковскому Шоссе, 49-1, в районе мясокомбината.

Щербакова О.Н. – комиссия рекомендует изменить существующую зону преобразования «П-5 в Ж-4» на «Ж-4 в П-5», учитывая производственную зону города, предназначенную для размещения промышленных объектов.

Ершова О.А. и группа жителей, проживающих в центральной части города, категорически против застройки торговыми ларьками пер. Комсомольского, в районе Мариинской гимназии. Считают, что в соответствии с охранными зонами культурного наследия, на пер. Комсомольский распространяется режим 1Д (зона

привоза и сквера у школы № 15 Мариинская гимназия) – значит, территориальную зону ОД-1 необходимо заменить на Р-1 (общее пользование территории – парки, скверы, бульвары).

Пономарев А.В. отметил, что порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки хотя и предусматривает процедуру публичных слушаний, тем не менее, заключение по итогам слушаний носит рекомендательный характер, решение принимает представительный орган местного самоуправления – Городская Дума.

Владыкин Е.В. поинтересовался объектом строительства и застройщиком на участке углового домовладения по пер. Лермонтовскому/ул. Фрунзе, а также отсутствием контроля со стороны Администрации за строительством объектов на земельных участках таких, как Привокзальная площадь (Таганрог-1).

Пономарев А.В. высказал мнение, что при наличии необходимого пакета документов (перечень установлен). Администрация обязана выдать разрешение на строительство.

Прокопенко Г.Г. объяснил, что в соответствии с действующим законодательством, имеются 4 основания для отказа в выдаче разрешения, и если они отсутствуют, главный архитектор обязана выдать разрешение на строительство объекта.

Пополитов Б.Б. отметил, что Правила землепользования и застройки являются законом муниципального уровня. Без учета соответствующей информации из ПЗЗ Росреестр не регистрирует ни один земельный участок. Однако, регламент требует доработки, территориальные зоны ПЗЗ и утвержденные зоны охраны объектов культурного наследия исторической части города конфликтуют между собой. Правила, принятые в 2012 году дополняли территориальные зоны в исторической части города индексами, что указывало на особый режим использования. Кроме того, согласно Градостроительному кодексу, срок проведения публичных слушаний по ПЗЗ, касающихся всей территории города, должен быть не менее 2 месяцев.

Прокопенко Г.Г. проинформировал, что публичные слушания продлены на месяц и сегодняшние результаты общения не носят окончательный характер. Полученные замечания будут запротоколированы.

Градостроительный кодекс допускает разработку ПЗЗ на часть территории города, на какой-либо район. На данном этапе Администрация города выполняет работу по внесению изменений в действующие ПЗЗ.

В течение месяца проект был выставлен для ознакомления в здании библиотеки им. А.П. Чехова по ул. Петровской, 96 и размещен в сети Интернет.

Совместно с исполнителями работ, мы постарались отработать все обращения, используя информацию Росреестра, применить классификатор, учесть технические ошибки.

Необходимо понять, что ПЗЗ - это достаточно сложный документ, который впервые разработан в 2012 году. Идет нормальный процесс доработки, совершенствования документа, в том числе, с учетом ФЗ и нормативных актов. Процедура публичных слушаний рассчитана на участие жителей города в части соблюдения их прав и интересов.

Щербакова О.Н. уточнила дату следующих публичных слушаний – 14 декабря. Добавила, что в соответствии с принятым постановлением Правительства,

в компетенцию Министерства культуры РФ войдет выполнение работ по координированию границ охранных зон, установленных постановлением № 66 от 19.02.2008.

Пополитов Б.Б. настаивал на необходимости установления зон особого регулирования застройки, обратил внимание на отличие в терминах «охранной зоны памятника» и «территории памятника».

Фетисов О.Ю. отметил технические ошибки в текстовой части (Ж3, Ж4, Ж5, Ж1, С3, Ж4-П5, ОД-5, в части Особо охраняемых природных территорий), которые отмечены протоколом. Предложил обозначить границы заповедного района исторической части города.

Пономарев А.В. сделал замечание о нечитаемости карты, графической части ПЗЗ.

Семерников Р.Б. (Дзюба И.Е., в том числе поступившие заявления от этих граждан) полагает, что изменение территориальной зоны ОД-6, охватывающей земельные участки по ул. Рябиновой, 52 и ул. Рябиновой, 68, на ОД-1 ухудшит условия проживания жителей прилегающих жилых кварталов. Считает недопустимым строительство торговых и развлекательных центров, микрорайон нуждается в спортивных объектах. Предложил разработать проект планировки для этих земельных участков и перевести их в территориальную зону Ж-1.

Щербакова О.Н. пояснила, что указанные земельные участки образовались по решению суда. Территориальная зона ОД-6 предполагает спортивные объекты с санитарной зоной в зависимости от наличия трибун и количества зрителей. В зоне ОД-1 более широкий спектр объектов, в том числе и спортивных.

Пополитов Б.Б. добавил, что существуют нормы доступности от существующего жилья до социальных объектов, поэтому зона Ж-1 в данном случае не рациональна.

Чечерова О.Н. порекомендовала убрать на карте границы Октябрьской площади, обратить внимание на земельный участок по пер. 1-й Крепостной, 17, который, согласно постановлению Администрации Ростовской области от 19.02.2008 № 66, имеет ограничения по высоте возводимых объектов (не выше 5 м) – зона регулирования застройки 3А. По участку проходит зона 1Г (продолжение ул. Петровской). Границы зон охраны объектов культурного наследия утверждены. Участок не застраивать, присвоить статус «сквера», установить памятник Екатерине II. Учитывая противоречия между охранными и территориальными зонами, ориентироваться в исторической части города на охранные зоны (2А, 3А, 3Б, 3Д). На территории Троицкой крепости должны просматриваться бастионы. При проектировании в исторической части города обращать внимание проектировщиков на ограничения по высоте объектов, особенно это касается доминант (башня в Европейском квартале, что не допустимо). В режиме 1Г обязать сохранение фасадов (ул. Чехова, 9, здание пивзавода Базенера Г.А. по пер. Большой Садовый, 13 утрачено). В домовладении по ул. Чехова, 9 производились раскопки на глубине 50 см, нашли монеты и мелкие вещи. Раскопки на валах крепости необходимо производить на глубине 15 м. К исторической части города необходимо относиться уважительно.

Пополитов Б.Б. обратил внимание на 3-этажную застройку в городе. В данном случае объекты не попадают под внимание Госархстройнадзора, комитет

не контролирует – объекты повисают в воздухе. Администрация должна знать все объекты, этот вопрос необходимо поднять и решать.

Вернулся к вопросу об особом регулировании градостроительной деятельности в историческом поселении, в частности, в исторической части города, согласно закону № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Прокопенко Г.Г. обратил внимание на то, что вопрос о разработке проекта границ территории и предмета охраны исторического поселения «Город Таганрог» будет рассмотрен при формировании плана мероприятий, осуществляемых Минкультуры России в централизованном порядке в 2016 году.

Были направлены проект корректировки зон охраны объектов культурного наследия, сведения об объектах культурного наследия, историко-культурный опорный план, материалы историко-культурных исследований.

Это будет документация, в том числе с границами территорий объектов культурного наследия, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон.

К протоколу прилагаются поступившие обращения граждан по внесению изменений в ПЗЗ:

Мазюк А.Г. – земельные участки по ул. Инструментальной, 13-3, 13-4, 13-18 включить в зону Р-2 вместо Р-1;

Солохиной Л.Г. – внести изменения в регламент зоны УДС (основные виды дополнить видом «нестационарные торговые объекты»);

ЗАО «Лемакс-Т» - земельный участок с кадастровым номером 61:58:0002500:110 включить в зону Т-4 согласно протоколу заседания комиссии от 29.09.2015;

НОУ УЦ «Драйв» - для земельного участка по ул. Спортивной, 11 предусмотреть вид «закрытая площадка для первоначального обучения вождению»;

Замечания и рекомендации подразделений Администрации города Таганрога:

КУИ г. Таганрога – земельный участок с кадастровым номером 61:58:0001187:34 по адресному ориентиру: между ул. Греческая и пер. Тургеневским, разрешенным использованием «Старая каменная лестница» и «Солнечные часы» включить в зону УДС;

Отдел по охране окружающей среды и природных ресурсов – замечания в части регламента Р-3 «городские леса»;

ГО МБУ «Управление защиты от ЧС» передана схема границы зоны затопления жилых кварталов (ориентировочно, ул. Лесная Биржа – ул. Мало-Набережная – ул. Портовая – ул. Кооперативная – ул. Подгорная – ул. Адмирала Крюйса).

Поступили предложения, подготовленные отделом правового обеспечения ГД.:

- рекомендовано исключить главу 4 тома 1, в связи с тем, что порядок предоставления земельных участков урегулирован Земельным кодексом РФ;

- главу 3 доработать с учетом изменений, внесенных в Градостроительный кодекс Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ;
- исключить термин «градостроительная документация» в связи с отсутствием его в действующем законодательстве;
- обратить внимание на единообразное применение терминов в Проекте;
- в соответствии с частью 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ, земельный участок по адресу: Мариупольское Шоссе, между ул. Чайковского и ул. Зубрицкого оставить в территориальной зоне Т-1 «Зона размещения объектов наземного транспорта».

Заместитель главы Администрации
города Таганрога

Г.Г. Прокопенко

Председатель комитета по архитектуре
и градостроительству – главный архитектор

О.Н. Щербакова