

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

Дата проведения: 15.01.2016

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 21.12.2015 №3778.

Информация о мероприятии опубликована в газете «Таганрогская правда» от 23.12.2015 (№ 149).

Участники публичных слушаний:

Довженков Владимир Николаевич

Пупков Николай Алексеевич

Фетисов Олег Юрьевич

Пополитов Борис Борисович

Семерников Рубен Борисович

Жданов Борис Александрович

Шашков О.А.

Молчанов Николай Васильевич

Азизов Бахтияр Иззет оглы

Калугина Валентина Даниловна

Дорошенко Григорий Владимирович

Романенко Максим Борисович

Тамбовцев Владимир Николаевич

Рудов Александр Яковлевич

Бидаш Сергей Андреевич

Давыдов Дмитрий Сергеевич

Ташлыков Александр

Трибунская Т.М.

Гаврилов Денис Олегович

Кобяков О.Ю. – депутат ЗСРО

Утесова Оксана Юрьевна

Карагодин Владимир Владимирович

Екушевский Артем Владимирович

Аветисян Элеонора Нверовна – отдел правового обеспечения ГД

Присутствовали руководители подразделений Администрации города Таганрога и специалисты:

Прокопенко Геннадий Георгиевич – заместитель Главы Администрации города Таганрога

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

Гайдаревский А.Ю. – заместитель председателя комитета по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога

Мазур Алексей Витальевич (комитет по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога)

Тишина Наталья Викторовна (комитет по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога)

Лаврищев Виталий Александрович (управление экономического развития)

Ельникова Елена Николаевна (отдел по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации г. Таганрога)

Будяков Игорь Олегович (КУИ г. Таганрога)

Шкабров Михаил Викторович – специалист (МБУ «Управление защиты от ЧС»)

Булыга Сергей Александрович – и.о. начальника УКС г. Таганрога

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

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 заместитель Главы Администрации города Таганрога **Прокопенко Г.Г.**, сообщил, что сегодняшнее заседание, назначенное постановлением Администрации города Таганрога от 21.12.2015 № 3778, является заключительной стадией публичных слушаний. Далее предложил установить регламент работы: докладчику - 5 минут, выступающим предварительно представляться – по 3 минуты.

Докладчиком выступила председатель комитета по архитектуре и градостроительству Администрации г. Таганрога - главный архитектор **Щербакова О.Н.**, сообщила, что в ходе работы комиссии рассмотрены все поступившие предложения и замечания. Предложения, по которым комиссией принято положительное решение, прилагались к демонстрационному материалу Проекта в качестве дополнительной информации в библиотеке им. А.П. Чехова, а также размещены на официальном портале Администрации.

Доложила краткую информацию по 25 позициям (адресам) внесенных изменений, по которым комиссия приняла положительное решение.

Отметила, что работа 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), изменены формулировки видов.

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

Обратила внимание на санитарную зону заправки по ул. Александровской, в районе пер. Комсомольского. В ПЗЗ проектировщиками показана зона в 100 м, однако, учитывая тип заправляющихся автомобилей (легковые), зона изменена на 50 м.

Кроме того, будет выделена заповедная зона Центрального района города.

Пупков Н.А. напомнил, что обращался в Администрацию города Таганрога и просил изменить территориальную зону земельного участка по Поляковскому Шоссе, кадастровый номер 61:58:0005264:36, с Р-1 на П-2, так как рядом находится производственная база его предприятия.

Щербакова О.Н. пояснила, что комиссия рекомендовала отказать по Вашему заявлению ввиду отсутствия правоустанавливающих документов на указанный земельный участок. Вопрос о реализации Ваших законных прав и интересов или о причинении вреда по эффективному использованию земельного участка не рассматривается.

Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки направляются в комиссию в соответствии с пунктом 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Азизов Бахтияр Иззет оглы возразил, настаивал на том, что эта территория - производственная зона, всего несколько деревьев. Соседи построили магазин, заасфальтировали дороги. Мы обращались в КУИ о возможности изменения назначения земельного участка, сквер не значился.

Щербакова О.Н. - мы разбирались и запрашивали информацию Росреестра, по их данным сквер обозначен.

Прокопенко Г.Г. предложил, во избежание дальнейшего спора, запротоколировать и еще раз вынести данный вопрос на рассмотрение комиссии, обобщить информацию и дать окончательное предложение. Комиссия дополнительно будет собираться по подведению итогов.

Пополитов Б.Б. поинтересовался, когда сможет получить протокол данного заседания.

Прокопенко Г.Г. предложил ориентироваться на среду.

Молчанов Н.В. в качестве председателя ГСК-55-3/2008, не понимает, почему нельзя оставить в перечне основных видов территориальной зоны Ж-3 «гаражные боксы», просит сохранить регламент в прежнем виде.

Щербакова О.Н. объяснила, что участок находится в зоне многоэтажной жилой застройки, муниципальный, право не оформлено, а запрашиваемый вид предусмотрен в перечне условно разрешенных видов «обслуживание транспорта». Разрешение на условно разрешенный вид предоставляется по процедуре публичных слушаний при наличии правоустанавливающих документов.

Прокопенко Г.Г. предложил запротоколировать предложение Молчанова Н.В., категорически не согласного с решением комиссии и еще раз вынести данный вопрос на рассмотрение комиссии, обобщить информацию и дать окончательное предложение на итоговом заседании. Молчанова Н.В. пригласить на заседание комиссии. По процедуре все предложения передаются Мэру города Таганрога

Прасолову В.А. на согласование, затем на утверждение в Городскую Думу. Законодательство предполагает возможность обжаловать принятое решение.

Утесова О.Ю. поинтересовалась, с чем связана необходимость изменения территориальной зоны земельных участков по ул. Чехова, 373, 375.

Прокопенко Г.Г. пояснил, что предложение инициировано правообладателем земельных участков, в соответствии с действующим законодательством. Надо понять, ПЗЗ - документ незаконченный, развивающийся, как и Генеральный план. По мере развития города, изменения в законодательстве, правообладатели ориентируются на свои возможности, изменения будут вноситься постоянно, это гибкий документ. Совместно с исполнителями работ, мы постарались отработать все обращения, используя информацию Росреестра, применить классификатор. Мы не меняли территориальные зоны в масштабах города, изменены формулировки в соответствии с классификатором.

Щербакова О.Н. добавила, что 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.

Пополитов Б.Б. задал вопрос о правообладателях земельных участков (кто юридическое лицо, кто – физическое), по которым комиссия приняла положительное решение. Поинтересовался, чем отличается процедура публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и по внесению изменений в ПЗЗ. Считает, что в первом случае процедура сложнее, чем во втором.

Прокопенко Г.Г. предложил не дискутировать, правильно сформулировать свои замечания или предложения и направить в комиссию.

Фетисов О.Ю. вернулся к обсуждению СЗЗ заправки по ул. Александровской (100 м), далее не согласился с подачей демонстрационного материала в некорректном виде (не отражены изменения). Считает, что изменения надо было вносить. Предложил уточнить кадастровые номера земельных участков площади Восстания, Северной площади и скверов.

Пополитов Б.Б. усомнился в непредвзятости комиссии в отношении АЗС Головина А.Н.

Щербакова О.Н. объяснила предложение комиссии по конкретной заправке рассмотрением одного из вариантов по размещению гимназии на прежней территории. Напомнила Пополитову Б.Б., что на сегодняшний день внесены изменения в СанПиН, установление СЗЗ не требуется, достаточно выполнить соответствующие замеры на границе жилой застройки.

Фетисов О.Ю. предложил рассмотреть другие заправки на территории города (ул. Дзержинского), присвоить зону Р-1 земельному участку по ул. Москатова, в районе Сбербанка (до существующего кафе, которое расстраивается, возможно, самовольно).

Щербакова О.Н. объяснила, что данный земельный участок является частью улицы, территориальной зоны УДС. Земельный участок под сквер прежде необходимо сформировать.

Ельникова Е. Н. (отдел по охране окружающей среды и природных ресурсов Администрации г. Таганрога) попросила пояснить, к какой зоне относятся малые реки? В какой зоне пер. Комсомольский (от ул. Чехова до ул. Ломакина)?

Щербакова О.Н. пояснила, что малые реки могут находиться в любой территориальной зоне, в отдельную зону не выделяли. Пер. Комсомольский от ул. Чехова до ул. Р. Люксембург – сквер (Р-1), далее до ул. Ломакина – УДС.

Фетисов О.Ю. поинтересовался заявителем по земельному участку по ул. Розы Люксембург, 12.

Щербакова О.Н. – управление образования, участок рассматривается для размещения объекта детского дошкольного образования.

Фетисов О.Ю. предложил конкретизировать, ОД-1 заменить на ОД-3.

Пополитов Б.Б. поинтересовался, почему не решен вопрос в отношении земельного участка по пер. 1-й Крепостной, 17?

Щербакова О.Н. объяснила, что есть правообладатель земельного участка. Пока договор аренды не расторгнут Комитетом по управлению имуществом, мы не можем изменить территориальную зону ОД-1 на Р-1.

Ташлыков А. – в настоящих ПЗЗ среднеэтажная жилая застройка предполагает максимальное количество этажей - 10 этажей, в проекте новых ПЗЗ – 8 этажей. Как быть при проектировании объектов районе Русского поля и ПМК?

Щербакова О.Н. пояснила, что этот вопрос решается на публичных слушаниях по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид – многоэтажная жилая застройка. Мы не меняем территориальные зоны глобально, в масштабе города, регламент привели в соответствие.

Пополитов Б.Б. поинтересовался, как быть в отношении существующих земельных участков?

Щербакова О.Н. объяснила, если не производить никаких действий в отношении земельного участка или объекта (строительство или реконструкция), можно существовать в несоответствующей территориальной зоне. В противном случае, обращаться в Администрацию и изменять вид разрешенного использования объектов по процедуре публичных слушаний.

Ташлыков А. предложил привести в соответствие застройки территориальные зоны.

Щербакова О.Н. пояснила, что задача в данном случае не заключается в изменении территориальных зон.

Пополитов Б.Б. предположил, что весь город загоняют на публичные слушания.

Прокопенко Г.Г. объяснил в связи с этим, что в данную минуту мы занимаемся не обсуждением Правил в целом. Этот документ уже утвержден Решением Городской Думы города Таганрога № 18 от 06.11.2014. Мы обсуждаем перечень озвученных Щербаковой О.Н. земельных участков, по которым в Администрацию города от правообладателей поступили обращения.

Семерников Р.Б. поинтересовался, с чем связано изменение территориальной зоны П-5 на П-3 по Николаевскому Шоссе, 10-ж и что решено с земельными

участками по ул. Рябиновой, 52 и ул. Рябиновой, 68. Почему нельзя обойтись без ОД-1, где присутствуют коммерческие объекты.

Щербакова О.Н. пояснила, что по Николаевскому Шоссе находится предприятие 3 класса опасности, мы приводим в соответствие.

По ул. Рябиновой, 52 и ул. Рябиновой, 68 один из участков, расположенный ближе к ФОКу остается в территориальной зоне ОД-3, для второго предлагается зона ОД-1, имеющая более широкий спектр видов (поликлиники, административные объекты, объекты общего образования, дошкольного и т.д.).

Семерников Р.Б. я предлагал ОД-3 без коммерческих объектов.

Прокопенко Г.Г. – вы хотите зарезервировать два земельных участка под детские сады? Нет спальных районов без объектов торговли, бытового обслуживания, должны быть объекты инфраструктуры.

Утесова О.Ю. поинтересовалась, если собственник обратился в комиссию по вопросу изменения вида разрешенного использования и это не нарушает интересы третьих лиц, то изменение возможно?

Прокопенко Г.Г. пояснил, если речь идет о перечне основных видов, то собственнику не требуется разрешение. Достаточно выписки из ПЗЗ и на законных основаниях Росреестр внесет изменения в соответствующие данные.

Если изменения предполагаются по условно разрешенному виду, вопрос выносится на публичные слушания с предварительным информированием правообладателей прилегающих домовладений. Информация доводится до людей, если спорный вопрос, решение принимается, как правило, в пользу жителей.

Участник не представился, задал вопрос по изменению границы Зоны санитарной охраны грунтового водозабора, ранее охватывающей значительную часть города.

Прокопенко Г.Г. пояснил, что решение по этому вопросу есть. Границы оцифрованы, поставлены на кадастровый учет.

Если нет вопросов, предлагаю завершить публичные слушания. Полученные замечания будут учтены и запротоколированы.

Изменения, внесенные в карту градостроительного зонирования проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Таганрог» будут рекомендованы комиссией.

Заместитель главы Администрации
города Таганрога

Г.Г. Прокопенко

Председатель комитета по архитектуре
и градостроительству – главный архитектор

О.Н. Щербакова