

ПРОТОКОЛ  
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС–28

15 сентября 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: 18<sup>00</sup>.

Время окончания проведения публичных слушаний: 19<sup>00</sup>.

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Центральный район, бульвар Ленина, 15, здание администрации Центрального района.

Основания для проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 24.08.2016 №2693-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 26 августа 2016 №58 (1932).

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

Количество зарегистрированных участников: 53.

Вступительное слово председательствующего:

Шишкин Аркадий Анатольевич, 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. 18 августа 2016 года на заседании Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки рассмотрено предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа

округа Тольятти в части установления территориальной зоны Р-1 (зоны территорий озеленения общего пользования) по границе земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301156:531, с местоположением: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, северо-восточнее здания, имеющего адрес: бульвар Ленина, 1.

Слушали:

С\*\*\*в А. А.: Хочу поблагодарить всех, что вы пришли. Это очень важно для вас и для принятия определенных решений в городе, те, которые на сегодняшний день принимаются, иногда будоражат наше сознание. Смысл сегодняшней встречи – высказывание нашего мнения. Считаем, что мнение жителей, кому в этом городе жить, нужно учитывать, принимая те или иные решения. Строительство «Магнита», которое вызвало неоднозначную реакцию среди людей. Мы поддерживаем это, и с В.В. Бокком выступили инициаторами в смене зонирования, сменить зону Ц-1 на Р-1. Место знаковое, место центральное и на наш взгляд оно должно выглядеть по-другому.

П\*\*\*а Е.А.: Уважаемая комиссия и люди, кто здесь присутствует, надеюсь, вы поддержите нашу позицию. Мы просим территориальную зону Ц-1 для земельного участка площадью 6096 кв.м. (кадастровый №63:09:0301156:531), с видом разрешенного использования — магазины, торговые центры, выставки товаров в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 10000 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, гор. Тольятти, Центральный район, северо-восточнее здания, имеющего адрес: бульвар Ленина, 1, оставить без изменения.

Заявку на изменение территориальной зоны земельного участка с Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) на зону Р-1 (зона территорий озеленения общего пользования) отклонить.

Обоснование необходимости учесть настоящее предложение

АО «Тандер» является собственником земельного участка, начиная с 26 ноября 2014 года.

Настоящий Земельный участок приобретался в целях строительства Гипермаркета для торговли продовольственными и непродовольственными товарами. Наличие Гипермаркета в данном микрорайоне с учетом ведения на смежном земельном участке строительства многоквартирных жилых домов положительно скажется на его развитии, население будет обеспечено дополнительными рабочими местами, магазином с большим ассортиментом товаров высокого качества продовольственного и непродовольственного назначения по доступным ценам, это очень крайне важно, тем более в сегодняшней экономической обстановке.

31 декабря 2015 года мэрией города Тольятти АО «Тандер» было выдано разрешение на строительство Гипермаркета «Магнит».

16 июня 2016 года объект незавершенного строительства был поставлен на кадастровый учет, ему был присвоен кадастровый номер 63:09:0301156:649. Вышеуказанные действия являются подтверждением намерений АО Тандер на скорейшую реализацию проекта строительства Гипермаркета.

Изменение территориальной зоны земельного участка с зоны Ц-1 на зону Р-1, противоречит виду разрешенного использования земельного участка и назначению строящегося Гипермаркета, что прямо нарушает законные интересы акционерного общества «Тандер» на использование земельного участка по своему усмотрению в рамках действующего градостроительного регламента зоны ПЗЗ, так как зона Р-1 не предусматривает размещение объектов торговли, что приведет к невозможности использования земельного участка собственником по назначению и невозможности введения практически построенного Торгового центра в эксплуатацию.

Данная позиция подтверждается статьями 40, 41 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым собственник земельного участка или землепользователь имеют право на использование принадлежащего ему земельного участка, включая право на возведение жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В случае принятия решения об изменении территориальной зоны, будут нарушены положения п.п.3. п.1. ст. 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно:

- правила землепользования и застройки разрабатываются в целях обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Из-зала: Правообладателей, больше никого! А население не в счёт!

П\*\*\*а Е.А.: В соответствии с п.п.4.п.3. ст.30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменив территориальную зону для земельного участка с Ц-1 на Р-1, администрация тем самым ухудшит положение собственника земельного участка, а также нарушит порядок установления территориальных зон, обозначенный в статье 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Территориальные зоны должны устанавливаться с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Таким образом, очевидно, что действующим законодательством установлена необходимость при изменении Правил землепользования и застройки соблюдать функциональное зонирование, а также обращать особое внимание на существующее землепользование.

Поданная заявка на изменение территориальной зоны земельного участка на зону Р-1 противоречит положениям данного пункта, так как не учитывает текущее землепользование АО «Тандер» в границах земельного участка.

Ввиду вышеописанных обоснований предложения, АО «Тандер» просит Комиссию отклонить заявку, так как изменение территориальной зоны Ц-1 на зону Р-1, повлечет нарушение законных прав и интересов собственника земельного участка.

Выступления участников слушаний:

Из- зала: Какая стадия готовности объекта в процентном отношении? Где вы планируете размещать парковку? Будете дополнительно землю просить?

П\*\*\*а Е.А.: 90%.Предусмотрено в проекте. Есть земельный участок и проект разработан с парковкой. Всё есть в нормативной документации.

Из-зала: Нам всем интересно, как вы будете осуществлять парковку, погрузочно- разгрузочные работы, через какие улицы и где? Там нет санитарных норм, никаких, ни канализационных, ни слива.

П\*\*\*а Е.А.: Если бы не соблюдались санитарные нормы, нами бы не было получено разрешение на строительство.

Из-зала: Разрешение получено 31 декабря. Объясните, где будет подъезд, через наш ли дом? Это мой дом, это мои люди! Мы три дня живём в музыкальном ящике! Вы там долбите чего-то!

П\*\*\*а Е. А.: У вас какой дом?

Из-зала: Мира 79!Жить там трудно и тяжело! Я председатель домового комитета. Объясните, как будут ездить к вам покупатели? Это издевательство над людьми.

А\*\*\*а Р. И.: Когда изначально ваша организация покупала землю, проект прошёл экспертизу, со всей логистикой, подъездами, канализацией. Предоставьте всё это жителям.

П\*\*\*а Е. А.: На основании какого нормативного акта мы должны проходить экспертизу? Разрешение на строительство является подтверждением того, что наш проект прошёл все необходимые согласования и соответствует всем нормативам.

Из-зала: Нужно уголовное дело открывать по этому поводу! Все были против строительства, никто нас не послушал!

Шум в зале.

В\*\*\*в В. Н.: Абсолютно уверен, что документы у АО «Тандер» с юридической точки в норме. Любые претензии выставите...

Из-зала: Я не хочу вас слушать!!!! Живём в г...., который построили и в музыкальном ящике!!! Позор Тольятти!!! Это позор!!!

В\*\*\*в В. Н. обратился к представителю АО «Тандер»: Вы житель города Тольятти? Сколько вы здесь живёте? Вы житель Центрального района? Центр города, территория, которая изначально была по всем генпланам предназначена для продолжения парковой зоны. Ваше личное мнение, как горожанина, вы считаете, что в таких местах такие ангары технического вида, там, где находится архитектура, там, где должен быть парк, это допустимо?

П\*\*\*а Е. А.: Та зона рекреации, которая продолжается за жилой застройкой и нашим гипермаркетом в печальном состоянии, и назвать это

рекреацией сложно. Поэтому, то, что сейчас там есть, наш гипермаркет точно не испортит.

В\*\*\*в В. Н.: Украшение города, архитектурный шедевр?! Если там был запущенный участок, его можно ещё сделать. Сейчас там стоит ангар, где будет парковка!

Из-зала: Собирается ли АО «Тандер» просить у города дополнительную территорию под парковку? Да или нет.

П\*\*\*а Е.А.: То, что мы будем делать в будущем, я не могу прокомментировать. Не я принимаю решения. Сейчас у нас разработан проект с парковочными местами, в соответствии с ним осуществляем строительство.

В\*\*\*в В. Н.: земля находится в частной собственности, они построили здание на 90 процентов. Вы собрали нас для того, чтобы сменить зону под готовым зданием. Когда вопрос о строительстве только поднимался, некоторые депутаты начали борьбу с этой стройкой, когда ещё котлована не было, когда ещё было на бумагах. Какие дальнейшие действия? Результат либо «Магнит», либо сквер?

Ч\*\*\*в Р. Р.: Я будущий дольщик, где я планирую в семнадцатом году переехать в построенный дом. Я понимаю жителей, ещё год полтора я буду слушать стуки, соседи будут делать ремонт. Соответственно я знал, что будет гипермаркет. Я физически не представляю, как это будут сносить.

Бурное обсуждение с криками.

Ш\*\*\*н А.А.: В чём вопрос?

Из-зала: Вопрос отрицательный

Ч\*\*\*в Р. Р.: У гипермаркетов парковка цивилизованная, в магазине чисто. Мне удобно будет туда ходить за покупками.

В\*\*\*в В. Н.: Р\*\*\*т! Вы хотите сказать, что нужно оставить всё как есть. К организатором – что они намерены делать?

Ч\*\*\*в Р. Р.: Я хочу, чтобы остался этот «Магнит».

Ш\*\*\*н А. А.: Точка зрения понятна.

Из-зала: Почему общественные слушания проводятся сейчас? На законных основаниях подписаны мэром и прочими ответственными людьми города всё построено уже, всё продумано, всё оплачено, теперь проводятся общественные слушания. Цель этих общественных слушаний? Мы не сможем изменить, поскольку всё на законных основаниях. Что хотите от нас? Изначально был задуман центральный сквер. Почему так испохабили эту территорию? Там учреждение культурно-массовое. Почему нас раньше не слушали? Изменение «Ц» на «Р». Что это даст? Это невозможно сделать или вы считаете, что это возможно сделать? Всё это куплено и узаконено.

Бурное обсуждение с криками. Председатель призвал к тишине.

Ш\*\*\*н А. А.: В комиссию по Правилам землепользования и застройки, в соответствии с законодательством обратились депутаты 25 июля. В соответствии с регламентом назначена дата проведения публичных слушаний. Смысл нашего собрания-выявить мнение участников. Результат публичных слушаний направляется в представительный орган, т.е. Думу. Дума принимает решение.

Из-зала: А архитектор подписывал этот проект?

С\*\*\*в А. А.: Уважаемые жители района! В чём смысл нашего собрания? Для чего это необходимо. Когда принимаются подобные решения, чтобы они принимались обдуманно. На сегодняшний день действительно столкнули две заинтересованные стороны процесса, с одной стороны это жители, смотрим, на сколько нам будет удобно, эстетично, на сколько мы здесь будем комфортно чувствовать. С другой стороны-юрлицо, которое согласно всех юридических оснований приобрело земельный участок, оно добросовестный приобретатель, они купили, они построили, ни от кого не скрывали, что они будут там строить. Может быть подобная ситуация. У нас вопрос другой, у депутатов, как мэрия может выдавать такие разрешения? Вы знаете, что в мэрии нет главного архитектора города?

Из-зала: После драки кулаками не машут. Разрешение выдавалось давно. Аналог – Юность, Маяк!

Л\*\*\*а М. Ю.: Я житель Центрального района, живу с рождения. Провела всё своё детство, знаю, что это за участок. Когда строили дом, я также возмущалась. Парк на тот момент был в ужасном состоянии. Писала Меркушкину об этом письма о том, что не надо здесь строить дом, надо делать хороший сквер для людей. Место, где строится Магнит оно маленькое, поставить две лавочки у дороги, огородить его забором? За Единением огромная площадка до церкви.

Шум в зале.

С\*\*\*в А. А. призвал конструктивно работать.

Ш\*\*\*н А.А.: Сегодня там разрабатывается сквер, разрабатывается проектная документация на сквер, на фонтан. И когда появится проект, мы вам покажем.

Л\*\*\*в М. Е.: В течении пяти лет слышу где-то что-то построят, миллион проектов набережных было, особо-экономическая зона, в итоге, кроме планов, мы видим ситуацию- куча людей остается без работы, уезжают из города, земельные участки продаются. В преддверии 18 сентября непосредственно Степанов и Бокк говорят, давайте делать публичные слушания, когда всё построено. Поздно кулаками махать!

С\*\*\*в А. А.: А вы согласны оставшуюся территорию, которая осталась на «Поле чудес» перевести, от Магнита?

Из-зала: Мне 60 лет. Когда мне сказали, что будет Магнит, я обрадовалась. Мне ходит, искать, где дешевле, тяжело. А тут рядом, через дорогу. Писали, что спилили вековые тополя. А вы знаете, что вековые тополя вырастают за десять лет до шестнадцатого этажа. Тут была картошка, когда я приехала в 70-м году. Это не сквер, это собачник! Ярмарка- антисанитария!

Живу со Ставрополя. Было постановление, грузовым машинам въезд запрещен. Около меня четыре Магнита стоит, просроченные продукты.

Магазин не снесут, а благоустроить территорию надо!

С\*\*\*в А. А.: Здесь столкнулись предприниматели и жители города. И их столкнула мэрия. Однозначно решение будет приниматься голосованием.

Волков Владимир Николаевич: Вопрос о территориальной зоне по земельному участку, который застроен, сегодня не рассматривать.

Оставшийся участок, который планировался под сквер до улицы Голосова, от Ленинградской до Мира, сделать зонирование Р-1, территория общего пользования.

Из-зала: Есть же Генплан!

С\*\*\*в А. А.: Изначально на месте Магнита планировался физкультурно-оздоровительный комплекс.

Из-зала: Два года назад, где они были, когда начиналась стройка. Когда 90 % построено, люди два года терпели, мэрия за свои деньги снесёт.

С\*\*\*в А. А.: Магниту быть или не быть? Мне не всё равно, как выглядит город. Я здесь родился и вырос. Я переживал, когда снесли водонапорную башню, но построили красивый дом. Нужно по-человечески к процессам относиться. Внешний облик города он важен.

Из-зала: Сегодняшняя тема, изменение зонирования под Магнитом, я предлагаю поддержать в этом действующих депутатов.

Почти миллионный город, без согласования архитектора ни один проект не согласовывать.

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 территориальной зоны Р-1 (зоны территорий озеленения общего пользования) по границе земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301156:531, с местоположением: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, северо-восточнее здания, имеющего адрес: бульвар Ленина, 1:

«за» - 27;

«против» - 25;

«воздержались» - 1;

«не голосовали» - 0.

Результаты публичных слушаний: 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 №1059, одобрен.

Председатель публичных слушаний

А.А. Шишкин