

Депутатам городской думы V созыва

Депутатам областной думы, избранным от г. Тюмени

**В комиссию по подготовке проекта правил
землепользования и застройки г. Тюмени**

**Тезисы выступления на публичных слушаниях 14 мая 2012 по изменениям в Правила
землепользования и застройки в г. Тюмени.
(обсуждены с активом района 11 мая 2012г)**

Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки (ПЗЗ) определен в статьях 33, 31, 32 Градостроительного кодекса (ГрК). Кодекс определяет порядок проведения публичных слушаний и учета мнения граждан, также этот порядок отражен в самих ПЗЗ г. Тюмени.

Сегодня на обсуждение вынесены изменения в карты градостроительного зонирования. Основанием для внесения изменений послужили исходные заявления застройщиков, рассмотренные комиссией по подготовке правил землепользования и застройки. Подготовлен проект решения городской Думы, за который и будут голосовать депутаты. Именно депутаты будут решать судьбу предлагаемых изменений в ПЗЗ.

Наша инициативная группа (ИГ) проживает в районе гимназии №1 (улицы Первомайская – Орловская-Камышинская). Район относится к шестому планировочному району города Тюмени. Инициативная группа действует на основании решения схода граждан района, обеспокоенных продолжающейся точечной застройкой в городе и в нашем районе.

Готовясь к публичным слушаниям мы выяснили, что локальные изменения в ПЗЗ вносятся регулярно, так предыдущие частные изменения по 6-му планировочному району проводились в апреле. Сложилась ситуация, когда город развивается не в соответствии с генпланом и потребностями города, а ровно в противоположном направлении – от запросов отдельных застройщиков. Через внесение мелких корректив в ПЗЗ создаются основания для последующей «корректировки» генплана города, когда объекты уже построены.

Два примера из перечня предлагаемых корректировок по 6-му району: ООО Брайт (ул. Циолковского 1) и ПСК Континент (долгострой на пересечении ул. Ленина и Кирова). В обоих случаях запрашивается перевод земель из категории ИТ-1 в категорию Ж-1, т.е. оба застройщика залезли на тротуары или проезжую часть и хотят узаконить это положение цепляясь за удобные для них статьи ГрК. (фото на презентации). В случае утверждения предлагаемых изменений фирмы смогут поставить заборы почти на проезжей части и заодно потребовать корректировки генплана города. Мы согласны, что стройки на центральных улицах города необходимо завершать, но совсем непонятно почему за глупость и жадность отдельных компаний должны платить все жители Тюмени?

В проект решения городской думы вынесены уточненные карты зонирования. Наша ИГ решила посмотреть, за что будут голосовать депутаты и сравнить уточненную версию ПЗЗ с генпланом. В департаменте градостроительной политики была получена информация о том, что в настоящее время действует генплан 2008 года (утвержден решением №9 от 27 марта 2008 года). Корректировка генплана намечена на сентябрь 2012 года.

Из сравнения участков в границах улиц Первомайская – Орловская- Камышинская - Герцена видно, насколько предлагаемая ПЗЗ отличается от генплана. Эти отличия не могут быть объяснены большей детализацией ПЗЗ или сложившейся застройкой. Ярким примером является попытка начать стройку во дворе между домами 44 и 44 кор. 2. По генплану этот участок является зоной общественно-деловой застройки, а по предлагаемым ПЗЗ это зона Ж-1 (многоэтажная жилая застройка).

Социальные последствия предлагаемого зонирования для нашего района:

Гимназия №1 уже работает в 2 смены, после завершения близлежащихстроек население нашего района как минимум удвоится. Должна ли школа начать работать в 4 смены?

В районе нет садика. По плану ПЗЗ просматривается возможность строительство садика в зоне занятой частными домами, многие из которых имеет землю в собственности. Сейчас раздаются земли под застройку и инвесторы получают прибыль, а город в будущем должен будет взять на себя все затраты на обеспечение социальной инфраструктуры. (Прибыль - застройщикам, проблемы – горожанами и бюджету)

Последствия сложившейся практики постоянных корректировок Правил землепользования и застройки:

Полнейший правовой нигилизм застройщиков и строительных компаний. Приведем примеры. Забор на ул. Камышинская: Согласно плакату стройка должна быть закончена во 2 кв. 2011 года – за забором пустой участок земли и растут клены (фото имеются). Первая линия ул. Первомайской: за многолетними заборами без опознавательных знаков начались лихорадочные работы по вырубке деревьев. Очень похоже, что неизвестный нам застройщик пробует обосновать продление разрешения на строительство. Точно также начиналось лихорадочное строительство фундамента для многоэтажки во дворе между домами 44, 44 кор.2 и гимназией. При строительстве комплекса Орловский вырублена одна сторона липовой аллея, ведущей к воротам гимназии №1. Печально известная «пьяная дорога», огибающая спорную стройку, тоже находится в нашем планировочном районе.

Депутатам предлагают проголосовать за проект решения, которое противоречит ст. 33 и 31 Градостроительного Кодекса

Статья 33 Гр.К. п1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 настоящего Кодекса.

Ст.31 Гр.К.

9. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, ... городского округа.

10. По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

Никакой проверки на соответствие требованиям технических регламентов до публичных слушаний проведено не было (что и было подтверждено в ходе ответов на вопросы жителей в ходе публичных слушаний).

Мы требуем от депутатов:

- защитить наши права в области безопасности жизни и право на здоровую окружающую среду.

- прекратить порочную практику, когда застройщики явочным порядком нарушают федеральные законы, технические регламенты, градостроительные нормы Тюмени, а потом пробуют легализовать свою «деятельность» выдергивая удобные для них статьи законодательства.

- проанализировать причины продолжающейся точечной застройки города и потребовать от администрации не разовых, а системных мер по наведению порядка в области градостроительства.

Оценочное суждение на основании анализа по 6-му планировочному району: пока администрация города успешно контролирует только стратегические стройки города. На уровне планировочных районов основными действующими лицами остаются застройщики и горе-инвесторы, которые решили, что режим благоприятный для инвестиций можно трактовать как режим вседозволенности. Мы уверены, что есть застройщики, которые действительно демонстрируют социальную ответственность и уважение к законам, но пока они явно остаются в меньшинстве.

По вышеизложенным причинам мы предлагаем депутатам и администрации города следующие действия, связанные с внесенными в городскую думу изменениям в ПЗЗ.

1. Проект изменений ПЗЗ по шестому планировочному району отклонить и направить на доработку в связи с тем, что проект решения противоречит генеральному плану города Тюмени (нарушение ст. 31 п.9 ГрК), градостроительным нормам г. Тюмени (ст. 31 п.9 ГрК), позволяет продолжать уплотнительную застройку, нарушающую законные права тюменцев на благоприятную и безопасную окружающую среду.

2. Полностью отклонить все запросы по переводу земель из категории ИЖ-1 (дороги, тротуары) в другие категории (если не доказано, что это связано с обеспечением безопасности жителей города).
3. Выделить объекты действительно необходимы для города (детские сады, больницы, парки, дороги, объекты обеспечения безопасности) в отдельную группу. Проводить отдельно публичные слушания по таким объектам и остальным запросам на изменение зон ПЗЗ.
4. На период до утверждения планируемых изменений генплана г. Тюмени (в сентябре 2012) изменения в карты ПЗЗ должны вноситься только для объектов, жизненно необходимых для города

Среднесрочные меры по устранению нарушения в области градостроительства (для городской и областной думы, администрации города, архитектурного сообщества города)

5. Провести дополнительное зонирование города по ключевым показателям качества городской среды (обеспеченность социальными учреждениями, зонами рекреации и зелеными насаждениями, превышение нормативной плотности застройки по районам и т.д). Сделать данные общедоступными и использовать для принятия решений по планировочным районам города.
6. Выделить на ПЗЗ участки сложившейся застройки, где возможна только комплексная реконструкция и полностью запрещена любая уплотнительная застройка.
7. Оценить степень расхождения между генпланом города и ПЗЗ с учетом мнения архитектурного сообщества города и разработать меры по поэтапному приведению ПЗЗ в соответствие с генпланом города.
8. Начать использовать систему ИТП Град (электронные карты генплана и ПЗЗ) как средство для принятия управленческих решений и информирования общественности. Пока данная система только фиксирует все увеличивающееся расхождение между картами генплана и ПЗЗ, отсутствует даже информация о делении города на планировочные районы.
9. Изучить опыт других городов по предотвращению уплотняющей (точечной) застройки, в том числе опыт команды Собянина г. Москве, где были отменены разрешения на строительство в тех случаях, когда стройка не была начата, либо находилась на стадии подготовительных работ. Об этом было объявлено в московских СМИ уже после открытого письма нашей инициативной группы к тюменцам.
10. Широко использовать публичный сервитут, как способ защитить законные интересы тюменцев, в тех случаях, когда застройщики ущемляют общественные

интересы, пользуясь несовершенством законодательства и ошибками в ходе выделения земельных участков.

11. Предлагаем администрации города воздержаться от частных переговоров с отдельными застройщиками на период разработки системных мер по прекращению точечной застройки. В дальнейшем подобные переговоры необходимо проводить с участием депутатов городской думы, составляя протокол переговоров, либо в формате совещаний с участием СМИ и депутатов.

Частные предложения по зонированию 6-го планировочного района.

1. Река Тюменка должна развиваться как зона рекреации и отдыха, как это и был изначально предусмотрено генпланом, а не зона многоэтажной застройки. Необходимо внести ограничения на этажность домов, которые будут располагаться на склонах реки Тюменки с целью обеспечения безопасности будущих жителей, а также контролировать качество строительства в подобных зонах повышенной опасности.

Инициативная группа района улиц Первомайская – Орловская – Камышинская (район гимназии №1)