

ПРОТОКОЛ

проведения публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в Генеральный план сельского поселения **Зубовский сельсовет** муниципального района **Уфимский район Республики Башкортостан»**

Дата проведения: 23 июля 2020 года

Место проведения: СДК с. Нижегородка (РБ,
Уфимский район, с. Нижегородка, ул. Чапаева, д.
29/2)

На заседании присутствуют жители с. Нижегородка сельского поселения Зубовский сельсовет. Всего присутствуют 29 человек. (Журнал регистрации прилагается).

Состав Комиссии по проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан утвержден Решением Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан № 113 от 22.06.2020 г., присутствовали:

Тремасов А.А. – начальник Управления архитектуры и градостроительной деятельности – главный архитектор муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан – заместитель председателя комиссии;

Чегодаев Р.Б. – начальник Управления правового обеспечения и земельных отношений администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии;

Мусина Г.А. – Глава сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии;

Агидуллин А.М. – депутат Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии;

Буйлов П.З. – депутат Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии;

Фатхуллин А.И. – заместитель главы администрации сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан – секретарь комиссии.

Тремасов А.А. открыл заседание, представил членов комиссии, объявил о предмете публичных слушаний, предложил регламент их проведения, сообщил об отсутствии записей в журнале замечаний и передал слово проектировщику.

Представитель ОАО ПИ «Башкиргражданпроект» Сарварова А.М. изложила основные положения проекта, касающиеся современного использования территории, функционального зонирования, изменения границ населенных пунктов с. Зубово, связанных со строительством инфекционной больницы, с. Лебяжий в части исключения из черты населенного пункта земель сельскохозяйственного использования, технико-экономические показатели, изменения в транспортную внешнюю и внутреннюю уличную сеть.

Председательствующий Тремасов А.А.: у членов комиссии есть вопросы?

Член комиссии Буйлов П.З.: для чего эта дамба нужна? 20 лет не затапливалась территория, это бюджет, деньги.

Тремасов А.А.: проектом генерального плана мы проектируем данную дамбу на расчетный срок до 2040г, если возникнет необходимость строительства дамбы, она уже будет запроектирована генеральным планом.

Буйлов П.З.: если проанализировать ситуацию, то 30-40 лет уже территория не затапливается, если это только на бумаге будет, то понятно.

Тремасов А.А.: по отметкам существует вероятность подтопления данной территории 1%, то есть 1 раз в 100 лет возможно затопление данной территории.

Буйлов П.З.: по зеленому треугольнику на карте, на основании чего запроектирована зона рекреации? Археологические исследования будут?

Сарварова А.М.: здесь две позиции, во-первых, исключили ранее разработанный проект планировки, то есть недобросовестный застройщик, который не обеспечил инфраструктуру, второе – это выявленный памятник археологии.

Реплика из зала: тогда эта охранная зона, а не рекреация.

Сарварова А.М.: на охрану памятников культуры, если в процессе строительства они обнаруживаются, разрабатывается проект. Судя по постановлению – его обнаружили.

Буйлов П.З.: насколько я знаю, эта территория находится в частной собственности.

Шайханов Р.Ф.: позвольте, я поясню. Мы разрабатывали проект застройки и нас обязали согласовать с разными структурами, в том числе по охране памятников, проверка ничего не выявила, никакой стоянки Батыя там не было, никакие хазары с печенегам там не бегали, по этому поводу у нас есть официальная бумага.

Реплика из зала: это разные зоны, охранные зоны и зоны исторические, природоохранные и рекреация – это разные вещи. Есть проект?

Тремасов А.А.: это просто планировочный документ, который предусматривает здесь зону рекреации, не значит, не факт, что там будет какой-то памятник, что будет установлена какая-то зона. Вы же обращение написали?

Сарварова А.М.: Вы являетесь проектировщиком, мужчина, который комментировал?

Шайханов Р.Ф.: проектировщиком были другие. По поводу земельного участка с кадастровым номером :430. Нам было выдано градостроительное задание, на основании которого был выполнен проект застройки этой территории, проект был полностью согласован, в том числе и с Министерством культуры, с охраной памятников, с аэропортом, железной дорогой, на основании этого у нас был утвержден проект планировки и заключен договор развития территории с Зубовским сельсоветом. В позапрошлом году мы в первый раз обратились за получением разрешения на земляные работы, для того чтобы нам начать строительство дорог и освоения территории, нам отказали, в прошлом году еще раз обратились, нам опять отказали, сейчас у нас планируется разбить парк. Не было ни одной претензии, договор никто не расторгал.

Тремасов А.А.: в соответствии с договором комплексного освоения у Вас есть обязательства по освоению данной территории, чтобы получить разрешение на строительство автомобильных дорог, Вам необходимо выполнить планировочную документацию автомобильной дороги, разработать проектную документацию, после экспертизы проектной документации получать разрешение на строительство. Вы этот путь проходили?

Шайханов Р.Ф.: о какой проектной документации? Проект планировки и межевания утвержден.

Тремасов А.А.: проектная документация на строительство автомобильной дороги. Дальше необходимо сделать межевание данного земельного участка в соответствии с утвержденным проектом. Вы это сделали?

Шайханов Р.Ф.: да, это сейчас все происходит, потому что по существующему договору ни одной претензии не было заявлено, а это просто в приказном порядке было выдано, что здесь была стоянка какого-то древнего человека вдруг внезапно появляется.

Тремасов А.А.: мы вас услышали, мы обязательно проанализируем и дадим ответ на ваше обращение.

Давыдова Н.Н.: я являюсь собственником одного из участка данной территории (показывает на карте), мной никакой проект планировки не изготавливался, потому что в декабре 2019 года после обращения в сельсовет, чтобы они мне разрешили разработать проект планировки территории, я получила отказ. Решением Зубовского сельского совета от 10.07.2014 года №221, когда утверждался генеральный план, данный земельный участок, и еще один земельный участок 409, представителем по доверенности которого я являюсь, они были включены в границу населенного пункта и предназначены для размещения приусадебной застройки, а так же частично под строительство социальных объектов, сейчас проектировщик говорит о том, что сейчас нет места для социальных объектов, когда на моем земельном участке должны были располагаться школа, детский сад, спортивный комплекс, который сейчас некуда девать. И вдруг возникает рекреационная зона, причем она не имеет никакого отношения к особо охраняемой природной территории, о которой сейчас говорят, что здесь якобы наши предки устраивали стоянки. Может Чапаев с Красного Яра приехал, не знаю когда. Это совершенно разные вещи, потому что в зонах рекреации входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные лагеря и так далее, то есть в этой зоне не идет речи ни о каких природных объектах и памятниках, ни о каких раскопках, это совершенно разные вещи, установленные Земельным кодексом. На основании чего возникает эта зона? Я считаю, что идет ущемление конституционных прав собственников. Мы пытались начать делать проект планировки, но нам не разрешили.

Буйлов П.З.: Наталья Николаевна, причина в другом, если вы застроите этот квартал, то воды не будет, канализации нет.

Давыдова Н.Н.: это все в проекте планировки и должно предусматриваться. Проекты планировки утверждает ведь администрация и за нарушениями они, соответственно и должны следить.

Тремасов А.А.: Вы писали письменное обращение?

Давыдова Н.Н.: да.

Тремасов А.А.: мы рассмотрим Ваше обращение и дадим письменный ответ.

Давыдова Н.Н.: мы просим, чтобы наши земельные участки оставили в усадебной застройке, а не в объектах рекреации.

Гончаров И.В.: дамба планируется совместно с дорогой, да? Двух, четырехполосная? То есть, планируется до 2040 года? Дорога может будет, может нет, правильно? Если там будет дорога, то тогда все будут срезать дорогу по М-5. Можно делать эту дамбу без дороги?

Тремасов А.А.: здесь такой конкретики нет, планируется по дамбе движение автомобильных дорог, это только в планах. В первую очередь дамба для защиты от подтопления.

Сарварова А.М.: когда возникает такой большой массив дополнительного жилья, въезд с дороги М-5, минуя основную дорогу в Zubovo, имеет смысл, а дальше это защита от подтопления.

Тремасов А.А.: в настоящее время в Администрации района денежных средств на строительство данной дамбы нет, скорей всего ее будет прокладывать застройщик территории, который будет в Zubovo разрабатывать проекты для строительства этой автомобильной дороги вместе с дамбой. После этого будем попадать в РАИП. Мы Вас услышали, что здесь не целесообразно строить автомобильную дорогу по дамбе.

Гончаров И.В.: за нижним магазином есть небольшой участок, мы бы хотели организовать там зону отдыха (показывает на карте) можно ли его выделить в какую то зону, чтобы там организовать зону отдыха? Чтобы ее никому не передали в будущем под застройку или еще что-то, а чтобы можно было поставить шлагбаум, оградить, чтобы люди отдыхали там?

Сарварова А.М.: на данный момент там водоохранная зона, застройка не предполагается.

Тремасов А.А.: на этой территории усадебная застройка сейчас не предусмотрена. Наверное, так не получится, есть водоохранные зоны, Водный кодекс. Ограничивая доступ шлагбаумом, вы тем самым нарушаете конституционные права жителей, официально это сделать не получится.

Львова Л.В.: я являюсь членом правления кооператива «Престиж», и хотела бы выяснить, почему мы исключены из генерального плана как перспективное садоводство?

Тремасов А.А.: вы исключены потому, что было представление контрольно-счётной палаты, решение суда о сносе, и есть зона подлета воздушного транспорта В настоящий момент не разработан регламент по переводу земель сельскохозяйственного назначения в земли под садоводство. Это должно быть принято на уровне субъекта Российской Федерации. Пока Минзем данный регламент не разработал.

Львова Л.В.: до этого мы были внесены, и мы готовились к тому, чтобы разработать проект планировки и межевания, до этого мы имели хоть какую-то надежду, что этот участок мы будем использовать под садоводство и для этого мы были в градостроительном регламенте.

Тремасов А.А.: по Правилам землепользования и застройки сельского поселения данная территория относится к зоне С-5, в которой действие градостроительных регламентов не распространяется. Пока не будет решен вопрос с регламентом по переводу земель сельскохозяйственного назначения в

земли под садоводство, любые действия, даже в соответствии с Градостроительным кодексом, будут оспорены прокуратурой или контрольно-счетной палатой и заставит нас все переделать.

Львова Л.В.: «Зубовский парк» тоже имеет такие же документы как мы, не ждут никакого перевода, продолжают строиться, а почему то «Престиж» как бельмо у всех на глазах и только нас проверяет прокуратура и все шишки валяются на наш кооператив?

Член комиссии Чегодаев Р.Б.: в настоящее время имеется вступившее в законную силу решение суда, о том, что изменение вида разрешенного использования земельного участка не соответствует действующему законодательству. Отсутствует регламент для изменения разрешенного использования земель сельхозназначения. И для того чтобы двигаться в направлении защиты ваших прав, в том числе, должна быть создана законодательная база. Я предыдущей инициативной группе «Престижа» на публичных слушаниях в с. Зубово все объяснил всю процедуру и мы договорились, что на следующей неделе мы встречаемся и разговариваем, что за этот период сделано и что не сделано. От того, что ситуация находится на сегодняшний день в той стадии, при отсутствии нормативного документа, Администрация никаких действий не совершит потому, что как такового нормативного документа в природе нет.

Львова Л.В.: мы в ожидании, что наша земля будет переведена и мы будем планировать проект планирования, но 10 лет прошло.

Чегодаев Р.Б.: потому, что вы покупали земельные участки, у которых был соответствующий вид разрешенного использования.

Из зала: Мы пайщики.

Чегодаев Р.Б.: если лица имеют в собственности сельскохозяйственную землю, то они обязаны использовать ее по целевому назначению.

Из зала: а почему Лайф 2 земли сельхозназначения перевел? Почему «Зубовский парк» используется не по назначению? Там уже городок вырос.

Тремасов А.А.: мы не выбираем места. У нас есть представление контрольно-счетной палаты и прокуратуры, которые проводят проверку, есть такие же решения суда по сельскому поселению Булгаковский сельсовет, хотя там в соответствии с регламентом была разработана и утверждена планировочная документация. Сейчас есть решение суда о том, что это было все сделано неправильно, в связи с тем, что не разработан регламент по переводу земель сельскохозяйственного назначения в земли под садоводство. Пока этот регламент не будет утвержден, не будет какого-то конкретного решения. Это не наша компетенция, компетенция Министерства земельных и имущественных отношений субъекта Российской Федерации.

Чегодаев Р.Б.: земельные участки сельскохозяйственного производства, в том числе первые, в большей степени используются как сельскохозяйственные угодья, по отчетности это так. Мы выше головы не перепрыгнем. Если будет четкая процедура, установленная субъектом Российской Федерации, по изменению вида разрешенного использования тех или иных земельных участков, для этого будет четко определено, какие действия совершит Администрация, органы государственной власти субъекта, там будет четкое понимание. Сейчас на этой стадии его нет. Когда они его примут, сказать затруднительно, но эта проблема у них стоит не первый год.

Из зала: получается так, что кому то можно разрешать, а кому то нет, вокруг все есть.

Тремасов А.А.: кому? «Зубовскому парку» ни одного разрешения на строительство не выдано, они по упрощенной системе идут и регистрируют. Провели межевание и регистрируют напрямую в Управлении Росреестра без нашего участия, не согласовывая, никаких документов у нас не получая. Мы никого не выбираем. Это решает прокуратура и контрольно-счетная палата.

Из зала: я имею ввиду про Зубово Лайф 2, Лайф3, технопарк все застроено, так же самолеты летают, также птицы мешают, почему разрешили такое строительство?

Тремасов А.А.: потому, что оно было предусмотрено в землях промышленности. Было предусмотрено включение в черту населенного пункта, потому, что оно прилегает к существующему населённому пункту.

Из зала: мы самые настоящие колхозники, по 40 лет пропахали на этой земле, половина умерли, не дождавшись этой земли, оставили завещание детям, а сейчас вообще ничего нету. Что там сажать? Горчицу? Так там тоже птицы.

Тремасов А.А.: земли у вас не отбирают, в соответствии с видом разрешенного использования пользоваться дают. Мы вас услышали, но пока решить не можем. Роман Борисович Вам объяснил, что была инициативная группа, Вы с ними свяжитесь, никто не запрещает Вам ее использовать по назначению. Все ответы будут до утверждения генерального плана.

Тремасов А.А.: у членов Комиссии, присутствующих жителей есть еще вопросы, замечания, предложения?

Вопросов, замечаний, предложений не поступило.

Тремасов А.А. объявил об окончании публичных слушаний проекту «Внесение изменений в Генеральный план сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан».

Комиссия решила: в течение 14-ти дней, по результатам публичных слушаний будут подготовлены протокол публичных слушаний и заключение по рассмотренному проекту и переданы в Совет сельского поселения для принятия решения об утверждении проекта или направления его на доработку.

Результаты публичных слушаний будут размещены на официальном сайте администрации сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район РБ в сети «Интернет».

<i>Члены комиссии</i>		
Тремасов А.А.	начальник Управления архитектуры и градостроительной деятельности, главный архитектор муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, председательствующий, заместитель председателя комиссии	
Чегодаев Р.Б.	начальник Управления правового обеспечения и земельных отношений администрации муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии	

<i>Мусина Г.А.</i>	Глава сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии	
<i>Агидуллин А.М.</i>	депутат Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии	
<i>Буйлов П.З.</i>	депутат Совета сельского поселения Зубовский сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, член комиссии	

Секретарь комиссии

Фатхуллин А.И.