

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС – 46

Дата оформления протокола: 21 декабря 2021 года

Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний: Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (постановление мэра г. Тольятти от 05.04.2005 г. № 54-1/п "О комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки").

Реквизиты документа о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний: постановление администрации городского округа Тольятти от 25.11.2021 №3632-п/1 «О назначении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:567, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, ул. Калмыцкая».

Наименование проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту: проект решения администрации городского округа Тольятти «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:567, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, ул. Калмыцкая».

Дата и источник опубликования оповещения о начале публичных слушаний: от 26.11.2021 №86 (2442), газета «Городские ведомости»; официальный портал администрации городского округа Тольятти в сети «Интернет»: <http://portal.tgl.ru>.

Срок проведения публичных слушаний по проекту: с 26 ноября 2021 года по 24 декабря 2021 года

Место, дата открытия экспозиции или экспозиций проекта, срок проведения экспозиции или экспозиций проекта, дни и часы, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций: г. Тольятти, Центральный район, ул. Победы, д.52, Управление архитектуры и градостроительства, с 26.11.2021 по рабочим дням с 8 до 12 и с 13 до 17 часов по местному времени

Срок приема предложений и замечаний, касающихся проекта: по 20.12.2021.

Территория, в пределах которой проводились общественные обсуждения или публичные слушания: Российская Федерация, Самарская область, г.Тольятти.

Сведения о территории, подверженной риску негативного воздействия на окружающую среду: отсутствуют.

День, место проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (при проведении публичных слушаний): 20 декабря 2021 года,

г.Тольятти, Центральный район, ул.Белорусская, 33, актовый зал корпуса № 2 администрации городского округа Тольятти.

Количество участников общественных обсуждений или публичных слушаний: 5.

Председательствующий на собрании участников публичных слушаний и.о. руководителя управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти Азанов Сергей Леонидович выступил с вступительным словом, озвучил тему проведения публичных слушаний, обозначил участников публичных слушаний, регламент проведения собрания.

В комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступило заявление ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК БТИ» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального (минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,58 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве – 2,8; обеспечение машино-местами от 27/100 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: - в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома; - с размещением автомобилей частично на территории жилых кварталов с учетом санитарных норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:567, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Центральный район, ул. Калмыцкая, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти указанный земельный участок расположен в границах функциональной зоны: жилая зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти указанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

Наименование параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	существующие значения ПЗЗ	Планируемые к соблюдению значения
минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилых помещений	0,64	0,58
максимальный коэффициент плотности застройки	1,4	2,8
обеспечение машино-местами от 2/3 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома; с размещением автомобилей частично на	от 2/3 количества квартир в доме	27/100 количества квартир в доме

территории жилых кварталов с учетом санитарных норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории)		
--	--	--

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьями 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

С**:

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0303070:567 под планируемую застройку свободен и находится в собственности ООО «Специализированный застройщик Бизнес Технологии в Инжиниринге», право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области 19.01.2021г., номер регистрации 63:09:0303070:567-63/462/2021-9. Площадь земельного участка составляет 8450 +/- 32 кв.м.

ООО «Специализированный застройщик Бизнес Технологии в Инжиниринге» планирует осуществить на указанном земельном участке строительство объекта «Комплекс жилых домов со встроенными нежилыми помещениями 2 этап строительства (поз. 2)

ООО «Специализированный застройщик Бизнес Технологии в Инжиниринге» планирует строительство на данном участке многоквартирного жилого дома со следующими характеристиками:

Наименование показателей	Единица измерения	Кол-во	Примечание
Этажность	эт.	17	В т.ч. жилых этажей -16
Количество этажей (с учетом подвала)	эт.	18	
Площадь застройки	м2	1 438	1 438
Общая площадь здания (жилого дома со встроенными нежилыми помещениями)	м2	22 212,58	по внутреннему периметру наружных стен
Общая площадь здания с	м2	23 665,58	Без учета понижающего

учетом балконов			коэффициента
Всего квартир в доме, в т.ч.	ед.	332	
Площадь квартир в доме, в т.ч. Жилая площадь в доме	м2	14 509,85 6 009,77	
Общая площадь балконов	м2	1 478,15	Без учета понижающего коэффициента
Общая площадь квартир (с учетом площади балконов без понижающего коэффициента)	м2	15 988,0	
Общая площадь цокольного этажа	м2	1 214,0	по внутреннему периметру наружных стен

В городском округе Тольятти, принятая Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области расчетная жилищная обеспеченность, составляет 30 кв.м на 1 чел.

Нормативный удельный показатель земельной доли для 17-ти этажного жилого дома равен $0,67 \times 18 / 30 = 0,4$

Таким образом, удельный показатель земельной доли для жилого дома поз.2, равный 0,58, выше нормативного. Это означает, что запрашиваемое отклонение от минимальной площади земельного участка соответствует техническим регламентам.

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах жилой застройки, на которую не разрабатывался проект планировки территории.

Строительство жилого комплекса предусматривается на четырех земельных участках:

- расположенном восточнее земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:565, на котором построен I этап строительства комплекса - жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (поз.1);

- рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 63:09:0303070:567;

- расположенном западнее земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:568, предназначенным для многоквартирной застройки;

- расположенном севернее земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:1389, предназначенным для многоквартирной застройки.

Общая площадь земельных участков под жилым комплексом составляет 33200 кв.м.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», приложение Б* «Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон», а также региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области (п. 5.6) - коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала). Земельный участок является частью территории, предназначенной для возведения комплекса жилых домов со встроенными

нежилыми помещениями. На рассматриваемом земельном участке с кадастровым номером 63:09:0303070:567 будет осуществлен II этап строительства- жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (поз.2), расположенного по адресу: г. Тольятти, Центральный район, ул. Калмыцкая. Поэтому данный участок рассматривается в совокупности с остальными участками комплекса.

В жилом доме со встроенными нежилыми помещениями 2 этап строительства (поз. 2) планируется к размещению 332 квартиры. При этом требуемое правилами застройки г.о. Тольятти количество машино-мест составляет $332 \times 2/3 = 222$ автомобиля. На рассматриваемом земельном участке возможно разместить 90 машино-мест, что составляет 40,5 % от требуемого количества или 27/100 от количества квартир в доме. Согласно п.11.32 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», остальные 132 машино-места предусматриваются в пешеходной доступности не более 800 м. В данный радиус действия попадают стоянки торгового центра «Парк Хаус» (672 м), платные автостоянки южнее планируемого к строительству жилого дома поз.2, находящиеся в 145 и 250 метрах соответственно. Кроме того, собственник земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:1389-единственный акционер ООО «БТИ», предоставляет его для размещения автостоянки. Площадь участка- 6206 кв.м. При средней площади одной стоянки в 18 кв.м требуется 2376 кв.м для 132 машино-мест. В случае необходимости, один только предоставляемый участок обеспечивает необходимое количество машино-мест с учетом всех необходимых проездов.

Решения, содержащиеся в эскизном проекте, подтверждают соблюдение требований технических регламентов, так как обеспечивают пожарную, санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность, а также необходимое благоустройство и озеленение территории.

К**.: В связи с необходимостью определения мест размещения объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник), предлагаю застройщику выполнить Проект планировки территории микрорайона 2 в Центральном районе г. Тольятти.

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

№ п/п	Содержание предложений и замечаний
1	Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,58 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве – 2.8; обеспечение машино-местами от 27/100 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: - в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома; - с размещением автомобилей частично на территории жилых кварталов с учетом санитарных норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории

	с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0303070:567, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Калмыцкая, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).
--	---

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний:

№ п/п	Содержание предложений и замечаний
1	Рекомендовать разработать Проект планировки территории микрорайона 2, Центрального района, г. Тольятти.

Голосование по вопросу, вынесенному на публичные слушания:

Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,58 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве – 2,8; обеспечение машино-местами от 27/100 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: - в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома; - с размещением автомобилей частично на территории жилых кварталов с учетом санитарных норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории), в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки):

«за» - 4;

«против» - 0;

«воздержались» - 0;

«не голосовали» - 1.

Приложение:

1. Перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний на 2 л. 1 экз.;

Организатор публичных слушаний:

Комиссия по подготовке проекта правил
землепользования и застройки,
и.о. руководителя управления
архитектуры и градостроительства
департамента градостроительной
деятельности администрации
городского округа Тольятти _____

С.Л. Азанов