

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС – 39

Дата оформления протокола: 6 ноября 2020 года.

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

Реквизиты документа о назначении публичных слушаний: постановление администрации городского округа Тольятти от 13.10.2020 №3070-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 63:09:0000000:9428, расположенного по адресу: Почтовый адрес ориентира: 445030, Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, ул. 40 лет Победы».

Наименование проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту:

- Проект постановления администрации городского округа Тольятти «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:9428, расположенного по адресу: Почтовый адрес ориентира: 445030, Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, ул. 40 лет Победы (ЖСК «ВИКТОРИЯ»).

Дата и источник опубликования оповещения о начале публичных слушаний: 16 октября 2020 года, газета «Городские ведомости» №74 (2334); официальный портал администрации городского округа Тольятти в сети «Интернет»: <http://portal.tgl.ru>.

Срок проведения публичных слушаний по проекту: с 16 октября 2020 года до 13 ноября 2020 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 16.10.2020 по рабочим дням с 8 до 12 и с 13 до 17 часов по местному времени.

Срок приема предложений и замечаний, касающихся проекта: по 02.11.2020.

Территория, в пределах которой проводились публичные слушания: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, улицы 40 лет Победы.

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

День, место проведения собрания участников публичных слушаний: 2 ноября 2020 года, г.Тольятти, Автозаводский район, Новый проезд, 2, здание администрации Автозаводского района, актовый зал.

Количество участников публичных слушаний: 3.

Председательствующий на собрании участников публичных слушаний руководитель управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности администрации городского округа Тольятти Ш** выступил с вступительным словом, озвучил тему проведения публичных слушаний, обозначил участников публичных слушаний и регламент проведения собрания.

В комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступило заявление ЖСК «ВИКТОРИЯ» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в целях завершения строительства объектов, предназначенных для обманутых граждан-участников долевого строительства.

- максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 1,15 кв.м на 1 кв.м общей площади жилых помещений (ПЗЗ- 1,04 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 – 2,4 (ПЗЗ – при новом строительстве 1,4);

- обеспечение машино-местами от 1/5 количества квартир в доме в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома (ПЗЗ от 2/3 количества квартир в доме)

для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:9428, расположенного по адресу: Почтовый адрес ориентира: 445030, Самарская область, г. Тольятти, р-н Автозаводский, ул. 40 лет Победы в территориальной зоне Ж-4- зона многоэтажной жилой застройки (17-А квартал Автозаводского района г. Тольятти).

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 г.о. Тольятти земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

Разрешенное использование земельного участка: многоквартирные, многоэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроено-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения

Правообладатель земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:9428 Перекрестов Александр Евгеньевич.

Арендатор земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:9428 – ЖСК «ВИКТОРИЯ».

Заявитель ЖСК «ВИКТОРИЯ» запрашивает отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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 статьей 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.

Л**: В рамках выполненной предпроектной работы данная площадка не соответствует Правилам землепользования и застройки городского округа Тольятти. В этой связи выполнен эскизный проект и проектное обоснование, обосновывающие необходимость получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства. Просим рассмотреть возможность предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров для проектирования, государственной экспертизы и получить разрешение на строительство. При изучении Проекта планировки территории и Проекта межевания территории уже был выявлен и подтвержден факт, что количество парковочных мест недостаточно.

Ш**: Когда начато строительство?

Л**: в 2002 году.

Ш**: Нормативы нарушаем, к сожалению, нарушены они 18 лет назад. Строительство начато.

К**: Почему вы размежевали территорию и разделили на три участка? Почему Р2 фигурирует как отдельностоящее здание?

Л**: Земельный участок не размежеван и не может быть размежеван, так как есть обременение в лице собственников. То, что вы видите на плане – это часть благоустройства, которое запланировано после строительства. Для завершения строительства отдельных секций Р2,Р3,Р4 необходимо выполнить благоустройство в этих границах, которые указаны в рамках эскизного проекта.

К***: В рамках муниципального контракта № 962-дг от 09.10.19, разработанный ООО «М-Строй» проект планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти, в границах разработки которого вошел земельный участок с кадастровым номером 63:09:0000000:9428, предназначенный для достройки очередей Р2, Р3, Р4, не представлены планируемый недостроенный 10 этажный панельный дом, а также не достроенные секции, примыкающие к секции Р2. Нет понимания того, будут ли достроены или разобраны панельный не дострой и примыкающие секции к секции Р2. Очередь Р2, это отдельно стоящий жилой дом или часть недостроенного дома?

Расчет отклонения предельных параметров разрешённого строительства должен быть выполнен для всего земельного участка со всеми находящимися на нём строениями, иначе он полностью теряет смысл. Необходимо представить проект на весь земельный участок.

Л***: Я представитель фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства. В декабре 2019 года решением наблюдательного совета Правительства Российской Федерации было принято решение о выделении федерального финансирования на завершение отдельного объекта с высокой степенью готовности и целесообразно достраивать. В связи с тем, что соглашение заключено на три секции и не заключено на секции У1, У2 и секцию «макаровскую», в этой связи мы имеем право нести затраты на завершение строительства отдельных секций. Касается секций У1, У2 и секции «макаровской» пакет документов формируется и будет направлен в федеральный фонд для формирования документов. После проведения выплат части зданий будут демонтировать и будет выполнено благоустройство.

Ранее, в декабре 2019 подали заявку в ТЕВИС. Получены технические условия. Есть возможность подключения именно этих трёх секций. В настоящее время договор на стадии оформления. Как только цена будет утверждена, между ЖСК «ВИКТОРИЯ» и ТЕВИС заключим новый договор технологического присоединения. Если ресурсноснабжающая организация подсчитает, что сети не имеют пропускную способность, будут перестраивать, модернизировать свои сети.

К***: В описании сказано, что канализационные стоки и дождевые стоки будут перекачиваться в существующие сети. По данному вопросу проект отсутствует. Требуем предоставить технические условия на подсоединение к бытовой канализации, ливневым стокам, водопроводу.

Л** предоставил технические условия на водоотведение, водоснабжение, о возможности присоединения.

К***: Почему вы размещаете разворотную площадку, там благоустройство, дети гуляют. Разберите панельный дом и места хватит для разворотной площадки. Жители ТСЖ «Лесное4» против предоставления ЖСК «Виктория» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства для земельного участка очереди Р3, Р4 с изменением границы межевания территории требуемой для разворота автомобилей. Строительство проводить в рамках существующих границ.

Л**: Зачем мы будем разбирать панельное здание, если не принято по нему решение. Будет нецелевое расходование средств. При проектном аудите мы рассматривали несколько вариантов. Мы понимаем, что не можем организовать круговой противопожарный проезд. В этой связи необходимо для противопожарных машин организовать разворотную площадку. Круговой противопожарный проезд необходимо соединить с вашим земельным участком, тем самым создав для вас проблему в виде дополнительного трафика машин. Чтобы этого не допустить делаем разворотную площадку.

К**: Предлагаю рассмотреть земельный участок как единое целое. Как можно разделить дом?

Л**: Секция Р2 стоит на собственной фундаменте, отделенная деформационным швом. В части недопущения негативного влияния при демонтаже отдельных секций, будет выполнено текущее обследование, сделан расчет нагрузок и вся проектная документация будет проходить государственную экспертизу.

Ш**: По плану, когда завершение строительства?

Л**: С учетом технического присоединения в 2022 году введем в эксплуатацию.

К**: Будет ли декларация по остаточным объемам?

Л**: Какое решение примет федеральный фонд неизвестно. Будет это демонтаж или завершение строительства, предоставить декларацию не можем. В рамках проработки документации и в связи с тем, что не имеем возможности присоединить смежные земельные участки, с целью не нарушить права будущих собственников секций У1 и У2, позволить организовать строительную площадку, рабочий городок, в этой связи просим рассмотреть и уточнить ранее заявленный параметр по машиноместам 1/5 и отклонится на 0, так как не можем прогнозировать какой будет коэффициент. (Обеспечение машино-местами от 0/277 количества квартир в доме в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома)

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	Расчет отклонения предельных параметров разрешённого строительства должен быть выполнен для всего земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:9428 со всеми находящимися на нём строениями;
2	Против предоставления ЖСК «Виктория» разрешения на отклонение от

	предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:9428 (очереди Р3, Р4) с изменением границы межевания территории требуемой для разворота автомобилей. Строительство проводить в рамках существующих границ. Разобрать панельный дом для разворотной площадки.
--	--

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

№ п/п	Содержание предложений и замечаний
1	Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 1,15 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 – 2,4; обеспечение машино-местами от 0/277 количества квартир в доме в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0000000:9428, расположенного по адресу: Почтовый адрес ориентира: 445030, Самарская область, г.Тольятти, р-н Автозаводский, ул. 40 лет Победы, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

Приложение:

1. Перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний на 1 л.;
2. Письмо ТСЖ «ЛЕСНОЕ 4» от 28.10.2020 № 9, вх. № 12269-вх/5 от 29.10.2020 на 2 л.

Организатор публичных слушаний:

Комиссия по подготовке проекта правил
землепользования и застройки

Заместитель председателя комиссии _____

А.А. Шишкин