

Пояснительная записка

к 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»

Разработчиком проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки является Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки г. Тольятти.

Решением Думы городского округа Тольятти от 09.11.2016 №1245 внесены изменения в Генеральный план городского округа Тольятти Самарской области на расчетный срок до 2025 года, утвержденный постановлением Тольяттинской городской Думы от 09.07.2004 № 1190.

Вопрос о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, с учетом внесенных изменений в карту (схему) функционального зонирования городского округа Тольятти, был рассмотрен на заседании Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (Комиссии) от 08 декабря 2016 года.

В соответствии с предложением по внесению изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, принято решение о подготовке проекта решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти (постановление мэрии городского округа Тольятти от 12.12.2016 №4224-п/1, опубликовано в газете «Городские ведомости» от 13 декабря 2016 №88 (1962)) в отношении следующих территорий и земельных участков:

1. Территория южнее жилого дома по адресу: ул. Магистральная, 8-б, площадью 5,70 га. В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти территория расположена в границах функциональной зоны – Общественно-деловые зоны (Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения) Предлагается установить территориальную зону Ц-4 (зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения). Предлагаемые изменения в Правила землепользования и застройки не противоречат функциональному зонированию соответствующей территории, определенному в Генеральном плане городского округа Тольятти;

2. Территория северо-восточнее железнодорожной станции «Жигулевское море», площадью 27,70 га и территория восточнее микрорайона Жигулевское море, площадью 22,82 га.

В настоящее время выполнен Проект межевания территории северо-восточнее железнодорожной станции Жигулевское море в Комсомольском районе городского округа Тольятти в целях формирования земельных участков, предоставляемых бесплатно в собственность гражданам, имеющим трех и более детей для индивидуального жилищного строительства». Данный Проект разработан на основании постановления мэрии городского округа Тольятти от 28.11.2013 № 3657п/1. Предлагается установить территориальные зоны: Ж-1А (зона коттеджной застройки); Ж-6 (зона объектов дошкольного,

начального общего и среднего (полного) общего образования); Ц-4 (зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения); Ц-5 (зона объектов торговли); Ц-6 (зона культовых объектов); Р-1 (зона территорий озеленения общего пользования); Т-5 (зона объектов инженерной инфраструктуры).

Территория, находящаяся в кадастровом квартале 63:09:0204067 (Комсомольский район, Жигулёвское море, бывший карьер ЗБСК КГС) расположена в границах функциональной зоны – Общественно-деловые зоны (Зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения) Предлагается установить территориальную зону Ц-4 (зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения) с целью последующего размещения спортивно-стрелкового комплекса (стендовой и пулевой стрельбы). Предлагаемые изменения в Правила землепользования и застройки не противоречат функциональному зонированию соответствующей территории, определенному в Генеральном плане городского округа Тольятти;

3. Для земельного участка с кадастровым номер 63:09:0305025:67, площадью 5,37га предлагается установить территориальную зону Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Комплекс «Золотой берег» - это первый проект, реализованный в городском округе Тольятти, в рамках которого была произведена полная реконструкция устаревшей, построенной еще в советские годы базы отдыха в современный и благоустроенный объект повышенной комфортности. Комплекс располагается в зоне отдыха Центрального района, в прибрежной зоне, в мкр. Портовый Центрального района г. Тольятти.

Разрешение на реконструкцию базы отдыха "Золотой берег" ЗАО «АвтоВАЗстрой» выдано в 2008 году. В 2013 году выдано разрешение на ввод в эксплуатацию базы отдыха «Золотой берег» после проведения ее реконструкции в границах земельного участка с кадастровым номером 63:09:0305025:67.

Непосредственная близость комплекса к береговой линии позволила создать на территории благоустроенный пляж с волейбольной площадкой. Соседство с яхт-клубом «Дружба» и спортивным парком «Спин-Спорт» делает доступными летние водные виды спорта (яхтенный спорт, виндсерфинг, плавание и т.п.), а также зимние виды спорта (горные и беговые лыжи, конный спорт и др.). Комплекс включает в себя двадцать 5-этажных корпусов. Береговая линия базы отдыха «Золотой берег» обустроена пляжем. Доступ к береговой линии, в том числе на пляж, свободен.

Предлагается комплексное развитие береговой черты г. Тольятти, создание благоприятных условий для туризма, занятия спортом на этих территориях. Данное изменение в Правила землепользования и застройки не противоречат функциональному зонированию соответствующей территории, определенному в Генеральном плане городского округа Тольятти;

4. Территория юго-восточнее пересечения ул. Кунеевская и ул. Громовой, площадью 6,40 га предлагается установить территориальную зону Р-4 (зона городских лесов и лесопарков). Предлагаемые изменения в Правила

землепользования и застройки не противоречат функциональному зонированию соответствующей территории, определенному в Генеральном плане городского округа Тольятти;

5. Территория юго-западнее здания, имеющего адрес: ул. Баныкина, 13 в границах земельных участков: с кадастровым номером 63:09:0304060:46, площадью 3,19 га и кадастровым номером 63:09:0304060:47 площадью 0,29 га предлагается установить Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения). Предлагаемые изменения в Правила землепользования и застройки не противоречат функциональному зонированию соответствующей территории, определенному в Генеральном плане городского округа Тольятти;

6. Территория, между ул. Борковская и ул. Ботаническая, земельные участки: с кадастровым номером 63:09:0102152:2080, площадью 7,82 га и кадастровым номером 63:09:0102152:2771, площадью 30,91 га. Согласно Генеральному плану городского округа Тольятти Самарской области установлена жилая зона (Зона смешанной жилой застройки) предлагается по границам земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102152:2080 и 63:09:0102152:2771 установить территориальную зону Ж-5 (зона смешанной жилой застройки);

7. Территория квартала 14А в Автозаводском районе, площадью 66,07 га.

АО «ФСК «Лада-Дом» осуществляет застройку территории 14-А квартала Автозаводского района г.Тольятти объектами жилищного, социального, общественного и торгового назначения. Согласно Карте градостроительного зонирования г.о. Тольятти, территория 14-А квартала отнесена к территориальной зоне Ж-4 Зона многоэтажной жилой застройки. В связи с необходимостью организации единого центра культурной, деловой и коммерческой активности, с учетом потребностей жителей уже освоенных смежных территорий, на территории квартала планируется размещение торгово-развлекательного центра общей площадью ориентировочно 70 000 кв.м. Проектом планировки территории 14А квартала Автозаводского района г.Тольятти, утвержденным постановлением мэра г.о.Тольятти от 25.01.2016 г. № 174-п/1, определена зона планируемого размещения объектов торговли внемикрорайонного значения, определены параметры объекта (площадь ориентировочно 70 000 кв.м.) и даны предложения по внесению изменений в Карту градостроительного зонирования, где часть территории 14-А квартала, включающую в себя земельные участки с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6055, 63:09:0101183:6056, 63:09:0101183:6057, 63:09:0101183:6058 общей площадью 92 142 кв.м., предлагается перевести в зону Ц-5 (Зону объектов торговли). Указанные земельные участки принадлежат АО «ФСК «Лада-Дом» на праве аренды по договорам № 3192, 3193, 3194 и 3195 от 02.06.2015 г. с разрешенным видом использования «Для строительства торгового комплекса поз.Л17-МАГ с инженерно-техническим обеспечением в составе V этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения». В мае 2016 года (вх.№ 709-вх/5.1 от 12.05.2016 г.) АО «ФСК «Лада-Дом» обратилось в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки с предложением

установить в границах указанных участков градостроительную зону Ц-5 с учетом положений утвержденного Проекта планировки территории. Комиссией было принято положительное решение с отлагательным условием о необходимости внесения изменений в карту функционального зонирования г.о.Тольятти, являющуюся приложением к Генеральному плану города. В настоящее время на публичных слушаниях рассмотрен Проект решения Думы о внесении изменений в Правила, согласно которому на части территории 14-А квартала предлагается установить зону Ц-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения». Согласно предельным параметрам разрешенного строительства, в этой зоне разрешается строить объекты торговли в отдельно стоящих зданиях общей площадью до 10 000 м². Однако утвержденным Проектом планировки территории установлен параметр общей площади торгового центра ориентировочно до 70 000 кв.м.

В границах квартала 14-А Автозаводского района г. Тольятти также предложено установить территориальную зону Ж-4 (Зона многоэтажной жилой застройки). Предлагаемые изменения в Правила землепользования и застройки не противоречат функциональному зонированию соответствующей территории, определенному в Генеральном плане городского округа Тольятти.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, проект внесения изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, на которых все заинтересованные лица, являющиеся участниками публичных слушаний, в рамках обеспечения равных возможностей для выражения своего мнения, вправе вносить свои предложения и замечания, касающиеся указанного документа, для включения их в протокол публичных слушаний.

Согласно постановлению мэрии городского округа Тольятти от 15.12.2016 № 4292-п/1 проведены публичные слушания 20 января 2017 года по проекту решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти. Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 16.12.2016 №89 (1963).

В рамках проведения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, предложено:

1) установить территориальную зону Ц-4 (зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения) по границам функциональной зоны объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, расположенной южнее жилого дома по адресу: ул. Магистральная, 8-б;

2) установить территориальную зону Ж-1А (зона коттеджной застройки) по границам земельных участков с кадастровыми номерами
63:09:0204067:1146, 63:09:0204067:1147, 63:09:0204067:1148,
63:09:0204067:1149, 63:09:0204067:1150, 63:09:0204067:1151,
63:09:0204067:1152, 63:09:0204067:1153, 63:09:0204067:1154,
63:09:0204067:1155, 63:09:0204067:1156, 63:09:0204067:1157,

63:09:0204067:1158, 63:09:0204067:1159, 63:09:0204067:1160,
63:09:0204067:1161, 63:09:0204067:1162, 63:09:0204067:1163,
63:09:0204067:1164, 63:09:0204067:1232, 63:09:0204067:1233,
63:09:0204067:1234, 63:09:0204067:1235, 63:09:0204067:1236,
63:09:0204067:1237, 63:09:0204067:1238, 63:09:0204067:1239,
63:09:0204067:1240, 63:09:0204067:1241, 63:09:0204067:1242,
63:09:0204067:1243, 63:09:0204067:1244, 63:09:0204067:1245,
63:09:0204067:1246, 63:09:0204067:1247;

3) установить территориальную зону Ц-4 (зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения) по границам земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0204067:1124, 63:09:0204067:1173, 63:09:0204067:1177, 63:09:0204067:1219, 63:09:0204067:1249;

4) установить территориальную зону Ц-5 (зона объектов торговли) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0204067:1248;

5) установить территориальную зону Р-1 (зона территорий озеленения общего пользования) по границам земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0204067:1118, 63:09:0204067:1184, 63:09:0204067:1260 в границах территории северо-восточнее железнодорожной станции «Жигулевское море»;

б) установить территориальную зону Ц-4 (зона объектов спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения) по границам территориальной зоны С-3 (зона рекультивируемых территорий) восточнее микрорайона Жигулевское море;

7) установить территориальную зону Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0305025:67;

8) установить территориальную зону Р-4 (зона городских лесов и лесопарков) по границам функциональной зоны городских лесов и лесопарков, расположенной юго-восточнее пересечения ул. Кунеевская и ул. Громовой;

9) установить территориальную зону Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0304060:45;

10) установить территориальную зону Ж-5 (зона смешанной жилой застройки) по границам земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0102152:2080, 63:09:0102152:2771;

11) установить территориальную зону Ж-4 (Зона многоэтажной жилой застройки) по границам земельных участков с кадастровыми номерами:

63:09:0101183:6015;	63:09:0101183:6016;	63:09:0101183:6017;
63:09:0101183:6018;	63:09:0101183:6019;	63:09:0101183:6020;
63:09:0101183:6021;	63:09:0101183:6022;	63:09:0101183:6023;
63:09:0101183:6024;	63:09:0101183:6025;	63:09:0101183:6026;
63:09:0101183:6027;	63:09:0101183:6028;	63:09:0101183:6029;
63:09:0101183:6030;	63:09:0101183:6031;	63:09:0101183:6032;
63:09:0101183:6033;	63:09:0101183:6034;	63:09:0101183:6035;
63:09:0101183:6036;	63:09:0101183:6037;	63:09:0101183:6038;

63:09:0101183:6039; 63:09:0101183:6040; 63:09:0101183:6041;
63:09:0101183:6042; 63:09:0101183:6043; 63:09:0101183:6044;
63:09:0101183:6045; 63:09:0101183:6046; 63:09:0101183:6047;
63:09:0101183:6048; 63:09:0101183:6049; 63:09:0101183:6050;
63:09:0101183:6051; 63:09:0101183:6052; 63:09:0101183:6053;
63:09:0101183:6054; 63:09:0101183:6059; 63:09:0101183:6060;
63:09:0101183:6061; 63:09:0101183:6062; 63:09:0101183:6063;
63:09:0101183:6064; 63:09:0101183:6065; 63:09:0101183:6066;
63:09:0101183:6067; 63:09:0101183:6068; 63:09:0101183:6069;
63:09:0101183:6070; 63:09:0101183:6071; 63:09:0101183:6072;
63:09:0101183:6073; 63:09:0101183:6074; 63:09:0101183:6075;
63:09:0101183:6076; 63:09:0101183:6077; 63:09:0101183:6078;
63:09:0101183:6079; 63:09:0101183:6080; 63:09:0101183:6081;
63:09:0101183:6082; 63:09:0101183:6083; 63:09:0101183:6084;
63:09:0101183:6085; 63:09:0101183:6086; 63:09:0101183:7783;
63:09:0101183:7784; 63:09:0101183:7785; 63:09:0101183:7786;
63:09:0101183:7787; 63:09:0101183:7788; 63:09:0101183:7789;
63:09:0101183:7790; 63:09:0101183:7791; 63:09:0101183:7792;
63:09:0101183:7793; 63:09:0101183:7794; 63:09:0101183:7795;
63:09:0101183:0042; 63:09:0101183:0525; 63:09:0101183:0526;
63:09:0101183:3693; 63:09:0101183:3694; 63:09:0101183:3696;
63:09:0101183:3697; 63:09:0101183:3698; 63:09:0101183:3699;
63:09:0101183:3701.

12) Установить территориальную зону Ц-5 (Зона объектов торговли) по границам земельных участков с кадастровыми номерами

63:09:0101183:6055; 63:09:0101183:6056; 63:09:0101183:6057;
63:09:0101183:6058; 63:09:0101183:0002.

По результатам публичных слушаний проект решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти большинством голосов одобрен.