

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС-13

16 мая 2016 года

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания: рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6053, 63:09:0101183:6041, 63:09:0101183:6043, расположенных по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы, в территориальной зоне Ж-4.

Время начала проведения публичных слушаний: 18⁰⁰.

Время окончания проведения публичных слушаний: 18¹⁵.

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Автозаводский район, Новый проезд, 2, здание администрации Автозаводского района.

Основания для проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 27.04.2016 №1331-п/1 «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6053, 63:09:0101183:6041, 63:09:0101183:6043, расположенных по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 29 апреля 2016 №27(1901).

Организатор проведения публичных слушаний: комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

Председательствующий: Максимова Ю.В. (главный специалист отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии).

Секретарь: Карле С.Ю. (главный специалист отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии).

Количество зарегистрированных участников: 28.

Вступительное слово председательствующего:

Максимова Ю.В.: Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением «О публичных слушаниях в городском округе Тольятти», утвержденным постановлением Тольяттинской городской Думы от 07.12.2005г.№314, статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением мэрии г.о. Тольятти №1331-п/1 от 27.04.2016.

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 29 апреля 2016 № 27.

В комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки обратилось ООО «ЖК Весна» с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6053, 63:09:0101183:6041, 63:09:0101183:6043.

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

Заявитель запрашивает отклонение по следующим параметрам:

– для земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6053, 63:09:0101183:6041 максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома при новом строительстве – 2,1 (в Правилах – 1,4);

– для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:6043 минимальная площадь земельного участка для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта – 0,40 кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений (в Правилах – 0,64 кв.м. на 1 кв.м.)

максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома при новом строительстве - 3,4 (в Правилах – 1,4).

Выступления участников публичных слушаний:

Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Весна» запрашивает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства для земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6041, 63:09:0101183:6053, расположенных по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы. На указанных земельных участках предполагается строительство объекта «Жилой дом поз.Л1.1 с инженерно-техническим обеспечением в составе 2 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» со следующими показателями, соответствующими показателям утвержденного Проекта планировки территории 14-А квартала:

наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
суммарная площадь земельных участков (кв.м.)	12566
площадь застройки (кв.м)	2142,9
коэффициент застройки	0,2
площадь здания (кв.м)	25881,00
коэффициент плотности застройки	2,1
площадь жилых помещений (кв.м)	18530,30
площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)	0,67

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства разрешается при соблюдении требований технических регламентов.

На данный объект получено положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации с вышеуказанными характеристиками, что подтверждает соблюдение требований технических регламентов.

Таким образом, при осуществлении строительства объекта капитального строительства на указанном земельном участке будут соблюдены следующие параметры:

Наименование параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Показатели регламентов согласно ПЗиЗ	Планируемые к соблюдению значения	Планируемое отклонение
Минимальная площадь земельного участка	0,64	0,67	Соответствует
Максимальная площадь земельного участка	1,04	0,67	Соответствует
Максимальный коэффициент застройки земельного участка при новом строительстве	0,4	0,2	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве	1,4	2,1	Отклонение (+50 %)

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Размеры земельных участков КН 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6041, 63:09:0101183:6053, на которых предполагается осуществление строительства объекта капитального строительства, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров.

Неблагоприятными для застройки характеристиками являются следующие характеристики:

1.конфигурация земельных участков

Рассматриваемые земельные участки расположены в границах 14А квартала, на который утвержден Проект планировки территории.

Проектом планировки сформирована территория, предусматривающая устройство инженерных сетей, внутриквартальных проездов, автомобильных стоянок, благоустройство и озеленение территории. Эта территория

составляет более 20% от территории квартала и не входит в территорию объектов капитального строительства.

Формирование земельных участков под строительство объектов выполнялось исходя из сформированной транспортно-инженерной структуры квартала, с соблюдением требований по инсоляции зданий. В результате, по некоторым земельным участкам сложились неблагоприятные для застройки конфигурация и размеры. Проектом планировки территории установлены показатели как по каждому земельному участку в отдельности, так и по кварталу в целом. При этом, по территории квартала соблюдаются все показатели нормативов градостроительного проектирования.

2.экономическая нецелесообразность освоения земельных участков

С учетом комплексного освоения территории квартала, затраты на аренду земельных участков (в т.ч. под территории общего пользования и социальные объекты), затраты на строительство и вынос сетей, создание транспортной инфраструктуры весьма значительны. Эти затраты ложатся в долях на конкретный объект и конкретный земельный участок.

Разные участки требуют разных вложений в инженерную инфраструктуру (общая длина сетей, необходимость их реконструкции).

На разных участках планируется строительство жилья разного ценового сегмента.

В зависимости от всего этого варьируется количество квадратных метров жилья, которое предполагается получить с каждого из участков.

Планируемый к строительству на данных земельных участках жилой дом является достаточно затратным по инженерной инфраструктуре. При этом предполагается его освоение, как жилья эконом-класса.

Таким образом, чтобы компенсировать затраты на инженерную инфраструктуру, оставаясь в цене квадратного метра по жилью эконом-класса, необходимо на данном земельном участке построить здание общей площадью ориентировочно 25880 кв.м.

При приведении показателей к нормативным и уменьшении площади здания его освоение становится экономически нецелесообразным.

ООО «ЖК Весна» запрашивает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:6043, расположенного по адресу: Самарская обл., г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы.

На указанном земельном участке предполагается строительство объекта «Жилой дом поз.Л1.5 с инженерно-техническим обеспечением в составе 2 этапа строительства комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» со следующими показателями, соответствующими показателям утвержденного Проекта планировки территории 14-А квартала:

наименование показателя (единица измерения)	Значение показателя
площадь земельного участка (кв.м.)	9691
площадь застройки (кв.м)	2148,90
коэффициент застройки	0,2

площадь здания (кв.м)	33282,00
коэффициент плотности застройки	3,4
площадь жилых помещений (кв.м)	23767,30
площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)	0,408

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства разрешается при соблюдении требований технических регламентов.

Проектная документация на данный объект получила положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации с вышеуказанными характеристиками, что подтверждает соблюдение требований технических регламентов.

Таким образом, при осуществлении строительства объекта капитального строительства на указанном земельном участке будут соблюдены следующие параметры:

Наименование параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Показатели регламентов согласно ПЗиЗ	Планируемые к соблюдению значения	Планируемое отклонение
Минимальная площадь земельного участка	0,64	0,40	Отклонение (-37,5 %)
Максимальная площадь земельного участка	1,04	0,67	Соответствует
Максимальный коэффициент застройки земельного участка при новом строительстве	0,4	0,2	Соответствует
Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве	1,4	3,4	Отклонение (+143 %)

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Размер земельного участка КН 63:09:0101183:6043, на котором предполагается осуществление строительства объекта капитального строительства, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров.

Неблагоприятными для застройки характеристиками являются следующие характеристики:

- конфигурация земельных участков

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах 14А квартала, на который утвержден Проект планировки территории.

Проектом планировки сформирована территория, предусматривающая устройство инженерных сетей, внутриквартальных проездов, автомобильных стоянок, благоустройство и озеленение территории. Эта территория составляет более 20% от территории квартала и не входит в территорию объектов капитального строительства.

Формирование земельных участков под строительство объектов выполнялось исходя из сформированной транспортно-инженерной структуры квартала, с соблюдением требований по инсоляции зданий. В результате, по некоторым земельным участкам сложились неблагоприятные для застройки конфигурация и размеры. Проектом планировки территории установлены показатели как по каждому земельному участку в отдельности, так и по кварталу в целом. При этом, по территории квартала соблюдаются все показатели нормативов градостроительного проектирования.

- экономическая нецелесообразность освоения земельных участков

С учетом комплексного освоения территории квартала, затраты на аренду земельных участков (в т.ч. под территории общего пользования и социальные объекты), затраты на строительство и вынос сетей, создание транспортной инфраструктуры весьма значительны. Эти затраты ложатся в долях на конкретный объект и конкретный земельный участок.

Разные участки требуют разных вложений в инженерную инфраструктуру (общая длина сетей, необходимость их реконструкции).

На разных участках планируется строительство жилья разного ценового сегмента.

В зависимости от всего этого варьируется количество квадратных метров жилья, которое предполагается получить с каждого из участков.

Планируемый к строительству на данных земельных участках жилой дом является достаточно затратным по инженерной инфраструктуре. При этом предполагается его освоение, как жилья эконом-класса.

Таким образом, чтобы компенсировать затраты на инженерную инфраструктуру, оставаясь в цене квадратного метра по жилью эконом-класса, необходимо на данном земельном участке 23 800 кв.м. жилья.

При приведении показателей к нормативным и уменьшении площади здания его освоение становится экономически нецелесообразным.

Предложения, внесенные жителями городского округа Тольятти и иными заинтересованными лицами:

- предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома при новом строительстве – 2,1) для земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6053, 63:09:0101183:6041.

-предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (минимальная площадь земельного участка для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта – 0,40 кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома при новом строительстве - 3,4) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:6043.

Голосование по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6053, 63:09:0101183:6041, 63:09:0101183:6043:

«за» - 28;

«против» - 0;

«воздержались» - 0;

«не голосовали» - 0.

Результаты публичных слушаний:

По результатам публичных слушаний вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома при новом строительстве – 2,1) для земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:6038, 63:09:0101183:6053, 63:09:0101183:6041, (минимальная площадь земельного участка для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта – 0,40 кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома при новом строительстве - 3,4) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:6043, расположенных по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, юго-восточнее улицы 40 лет Победы, единогласно одобрен.

Председатель публичных слушаний

Ю.В. Максимова