

## 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: 18<sup>00</sup>.

Время окончания проведения публичных слушаний: 18<sup>15</sup>.

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
<b>коэффициент застройки</b>	<b>0,2</b>
площадь здания (кв.м)	25881,00
<b>коэффициент плотности застройки</b>	<b>2,1</b>
площадь жилых помещений (кв.м)	18530,30
<b>площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)</b>	<b>0,67</b>

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
<b>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве</b>	<b>1,4</b>	<b>2,1</b>	<b>Отклонение (+50 %)</b>

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
<b>коэффициент плотности застройки</b>	<b>3,4</b>
площадь жилых помещений (кв.м)	23767,30
<b>площадь земельного участка (кв.м. на 1 кв.м. общей площади жилых помещений)</b>	<b>0,408</b>

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	<b>0,64</b>	<b>0,40</b>	<b>Отклонение (-37,5 %)</b>
Максимальная площадь земельного участка	1,04	0,67	Соответствует
Максимальный коэффициент застройки земельного участка при новом строительстве	0,4	0,2	Соответствует
<b>Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка при новом строительстве</b>	<b>1,4</b>	<b>3,4</b>	<b>Отклонение (+143 %)</b>

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