

## ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС – 23

17 июля 2017 года

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания: рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (Среднеэтажная жилая застройка (2.5)) земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101169:7330, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, учебно-производственный комбинат на 1000 мест в северо-восточной части детского центра, в территориальной зоне Ж-6 (зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования).

Время начала проведения публичных слушаний: 18:00.

Время окончания проведения публичных слушаний: 18:25.

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

Основания проведения публичных слушаний: постановление администрации городского округа Тольятти от 28.06.2017 №2266-п/1 «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101169:7330, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, учебно-производственный комбинат на 1000 мест в северо-восточной части детского центра».

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

Председательствующий: заведующий архитектурно-планировочным сектором по территории Центрального района управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности Савватеева Анна Александровна (постановление администрации городского округа Тольятти от 17.07.2017 №2456-п/1)

Секретарь: Карле Светлана Юрьевна, главный специалист отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии.

Количество зарегистрированных участников: 11.

Вступительное слово председательствующего:

Председатель публичных слушаний зачитала присутствующим постановление мэрии, являющееся основанием для проведения процедуры публичных слушаний, регламент проведения публичных слушаний, в соответствии с установленным порядком, утвержденным постановлением Тольяттинской городской Думы от 07.12.2005 №314 «О Положении о публичных слушаниях в городском округе Тольятти».

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Выступления участников публичных слушаний:

\*\*\* (ООО «Единение»).

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101169:7330, площадью 30 000 кв.м, расположен по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, улица Маршала Жукова, 58. Согласно Правил землепользования и застройки данный земельный участок располагается в территориальной зоне Ж-6 (зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования).

Основные виды разрешённого использования земельных участков данной зоны: объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования. Условно разрешённые виды использования земельных участков позволяют строить многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями.

Решением Думы г.о.Тольятти от 24.05.2017 г. №1465 были внесены изменения в Правила землепользования и застройки в части включения в условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-6 (зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования) видов разрешенного использования земельных участков «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)»; «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1) с видами разрешенного использования объектов капитального строительства «-многоквартирные среднеэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме», «- многоквартирные малоэтажные жилые дома».

Концепции развития территории земельного участка, расположенного по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, 58 выполнена на основании градостроительного плана № RU63302000-0000000000002264, утвержденного заместителем мэра городского округа Тольятти от 04.08.2016г. (распоряжение № 4713-р/5).

В концепции предлагается строительство на данной территории шести жилых домов. Жилой дом поз.1 – реконструкция существующего 4-х этажного здания с последующей надстройкой 5 этажа и нежилыми помещениями на 1м этаже. В юго-восточной части размещены 19-ти этажные дома. С севера и запада территории из условий инсоляции предлагаются 9ти этажные жилые дома.

Концепцией предусмотрено благоустройство территории, создание функциональной связи жилых домов с придомовыми площадками, территорией окружающей застройки. Предусмотрены места для площадок отдыха детей и спортивных площадок, парковок автомобилей. Вдоль улицы Маршала Жукова предусмотрен широкий тротуар, с функциональной точки зрения он может быть использован для подъезда пожарной техники к пожарным гидрантам и зданиям.

Основные технико-экономические показатели участка

- Площадь территории:  
в границах кадастрового отвода, м<sup>2</sup> -30000
- площадь застройки, м<sup>2</sup> - 7682

- коэффициент застройки - 0,26
- площадь асфальтобетонных покрытий, м2 - 11160
- площадь озеленения, м2 - 11158
- общая площадь жилых помещений, м2 - 44210

В соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ООО «Единение» обратилось в комиссию по правилам застройки о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101169:7330, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, учебно-производственный комбинат на 1000 мест в северо-восточной части детского центра, в территориальной зоне Ж-6 (зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования) с целью строительства среднеэтажной жилой застройки до 8 этажей. Согласно проекту изыскания на месте незавершенного строительством объекта можно построить объект 5 этажей.

\*\*\*: Вы бы хотели построить среднеэтажные жилые дома. В первом случае вы сказали, что будут дома 9-ти этажей, 8-ми этажей, что согласно изысканиям, вы можете только 5-ти этажные построить. А по вашему эскизному проекту видно, что там гораздо выше.

\*\*\*: Может, я невнятно объяснил, по изысканиям фундаменты существующего недостроенного здания, ширина фундамента выдерживает определённую нагрузку, выше которой недопустимо. Есть определённые нормативы. Расчёт касается именно данного здания, недостроенного. Оно не может быть больше 5-ти этажей.

\*\*\*: То есть позиция №1 предполагает 5 этажей?

\*\*\*: Да, больше мы не можем. Если бы фундаменты позволяли больше, мы бы построили 9 этажей. И тогда не было бы вопроса о получении условно разрешённого вида. Геологические изыскания под остальные здания позволяют строить многоэтажные многоквартирные жилые дома.

\*\*\*: Год или два назад, вы уже получали разрешение на условно разрешённый вид использования для многоквартирных жилых домов. Это касается именно этого участка, или конфигурация и площадные характеристики этого земельного участка изменились на сегодняшний день?

\*\*\*: Нет. Они не изменились.

\*\*\*: То есть этот же кадастровый номер, и у вас уже имеется специальное согласование в виде разрешения на условно разрешённое для многоквартирных жилых домов?

\*\*\*: Многоквартирных многоэтажных, да. У нас есть такое разрешение в отношении именно этого участка. Когда в процессе проектирования выяснилось, что нельзя построить многоэтажный дом, пришлось ограничиться пятью этажами, попадая под условно разрешённый вид, которого у нас пока нет.

\*\*\*: Какие сроки строительства, если вы в этом году получите условно разрешённый вид?

\*\*\*: По нашим планам, во втором квартале 2018 года мы планируем ввести в эксплуатацию данный объект, в частности, пятиэтажное здание позиционируем.

\*\*\*: Что там рядом находится?

\*\*\*: ул. Маршала Жукова переходит в ул. Спортивную. Тут был недостроенный объект АвтоВАЗа, межшкольный комбинат 4-х этажный. Мы взяли этот участок в аренду, выкупили у них собственность, право собственности на этот недострой и развиваем территорию, разрабатываем проект планировки данной территории.

\*\*\*: Насколько близко там другие дома, школы?

\*\*\*: Дома 9-ти этажные. Рядом бульвар Приморский, тут жилой комплекс застроен.

\*\*\*: Необходимые нормы соблюдены?

\*\*\*: Разрыв между домами? Конечно, всё соблюдается!

\*\*\*: Не будет недовольства со стороны жителей?

\*\*\*: Очень большое расстояние до этих домов. Когда участок граничит с домами жилыми, мы приглашаем жителей данных домов. Мы уже не первый раз проходим публичные слушания. Мы их письменно всех уведомляем о том, что проводим слушания и можем затронуть их интересы. В данной ситуации наш земельный участок с их земельными участками не граничит, поэтому мы их сюда даже не приглашали на публичные слушания. У нас с ними нет прямого контакта по границе земельного участка.

\*\*\*: Ваше строительство никому там не мешает вообще?

\*\*\*: Нет. Никому. У нас южнее частная автостоянка. Западнее кусты. Какое-то здание образовательное, типа школы, но тоже на достаточно большом удалении. И тоже между нашим и их участком находится муниципальная земля, которая позволяет не приглашать их на публичные слушания. Мы с ними не граничим нигде.

\*\*\*: Хотела бы отметить, что разрабатывался проект планировки на данную территорию (11А квартал), и разработчиками было предложено 2 варианта. На месте межшкольного комбината один из вариантов жилой комплекс. Второй вариант, оставляли как есть. Ещё в тот момент здание незавершённого строительства принадлежало АвтоВАЗу. И они не дали нам свои предложения по дальнейшему использованию или сносу данного объекта. Эти два варианта мы рассматривали на публичных слушаниях. Но т.к. собственником был АвтоВАЗ, и не был решён вопрос, один из вариантов, именно без жилья, был утверждён. При размещении жилого комплекса необходимо будет сделать расчёты по социальным объектам путём разработки нового проекта планировки территории.

\*\*\*: Мы уже подали заявку на разработку проекта планировки данной территории 11А квартала.

\*\*\*: То есть, вы за свой счёт будете разрабатывать этот проект планировки с проектом межевания?

\*\*\*: Да.

\*\*\*: Социальные объекты?

\*\*\*: должны произвести расчёт на эту территорию по радиусу обслуживания детскими садами и школами.

\*\*\*: Вы готовы к этому?

\*\*\*: Проект планировки покажет. Мы разработаем новый, а там всё будет видно. По расчётам, требуется или не требуется.

\*\*\*: В Тольятти, по моему, ни один застройщик не занимался тем, чтобы делать социальные объекты.

\*\*\*: Будем пионерами.

\*\*\*: Какое количество жителей планируется по проекту?

\*\*\*: Предварительно, по нашей застройке, порядка 44 тыс. человек.

\*\*\*: А жильё какого класса? Площади квартир какие?

\*\*\*: Ближе к комфорту, к элитному. Однокомнатные порядка 40-45м<sup>2</sup>, двухкомнатные до 50-55м<sup>2</sup>, а трёхкомнатные до 80м<sup>2</sup>.

\*\*\*: Сейчас, говорят, кризис строительной отрасли очень сильный, и застройщики испытывают проблемы с реализацией жилья.

\*\*\*: Пока мы этот проект реализуем, может уже не один кризис пройдёт, а во-вторых, сегодня на рынке столько маленьких квартир, что наш город насытился этими «семейными общежитиями», что они уже не продаются. На нашем опыте, у нас квартиры продаются быстрее хорошие двухкомнатные с нормальными планировками. Однокомнатные продаются в последнюю очередь сегодня.

\*\*\*: Нет никакого кризиса, оказывается, в строительной отрасли сегодня?

\*\*\*: Есть кризис. Как же?

\*\*\*: Я представитель экстрим сообщества в Тольятти, и в 11А квартале у нас есть такой кусочек земли. Мы на этой территории строим своими силами байк-парк «Приморский». Мы его так называем. В это дело притягивается очень много молодых ребят. Подростки, дети очень активно туда приезжают и принимают в этом активное участие. Это всё на общественных началах. Возможно ли это место отвести под площадку для занятий велоспортом?

\*\*\*: В рамках компании «Единение» вы имеете в виду?

\*\*\*: Да.

\*\*\*: А сейчас на основании чего размещаете свой объект?

\*\*\*: Самовольно. Как-то раз я пришёл в комитет управления физической культуры и спорта. И там мне сказали: «Ребята, мы вам дадим кусок земли». Он у нас есть. Но вы знаете, где он находится? Шлюзовой район, если вдоль путей двигаться, там свалка справа, вот там. После этого я какое-то время пытался навести диалог с властями, и я понял, что это всё бесполезно. Мы продолжаем там это делать. Но когда существовал комитет по делам молодёжи, я туда приходил и мне сказали: «Бери лучше и делай!» Это насущная проблема тех ребят, которых я представляю. Это не 10 человек. В городе беда с этим.

\*\*\*: Так сразу я вам не отвечу. Нужно встречаться, выяснять ваши пожелания, а уже потом давать вам какой-то ответ. А сейчас сказать да или нет, я не готов. Как вы уже слышали, будет разрабатываться проект планировки. Здесь есть определённая социальная ответственность. Сейчас мы что-то построим, где дети будут убиваться, а потом будут вопросы: кто разработал? зачем? почему? С прокуратурой никому не хочется общаться. Поэтому, будут опубликованы постановления о разработке данной территории, вносите предложения. Только таким путём.

\*\*\*: Какая-то стоимость инвестиций, которые вы планируете, можете озвучить?

\*\*\*: Нет. Пока мы не готовы, потому что нам пока не понятно, разрешат нам строить пятиэтажный дом или не разрешат. Это пока только наша

концепция, но мы пока не делали сводных сметных расчётов. Эта застройка планируется лет на 5-7.

\*\*\*: Стоимость жилья тоже ещё пока неизвестна?

\*\*\*: Пока нет, ориентируемся на сегодняшние цены. Примерно 35-40 тыс. руб. за 1м<sup>2</sup>. Что будет завтра со стоимостью материалов, остаётся только гадать.

Голосование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (Среднеэтажная жилая застройка (2.5)) земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101169:7330, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, учебно-производственный комбинат на 1000 мест в северо-восточной части детского центра, в территориальной зоне Ж-6 (зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования):

«за» - 8;

«против» - 1;

«воздержались» - 1;

«не голосовали» - 1.

Результаты публичных слушаний:

По результатам публичных слушаний вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (Среднеэтажная жилая застройка (2.5)) земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101169:7330, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, учебно-производственный комбинат на 1000 мест в северо-восточной части детского центра, в территориальной зоне Ж-6 (зона объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования), большинством голосов (8 участников из 11 участников), одобрен.

Председатель публичных слушаний

А.А. Савватеева