

ПРОТОКОЛ  
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС–34

09 сентября 2015 года

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания: рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, восточнее здания, имеющего адрес ул. Свердлова, 13А.

Время начала проведения публичных слушаний: 18<sup>00</sup>.

Время окончания проведения публичных слушаний: 19<sup>30</sup>

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Автозаводский район, бульвар Орджоникидзе, д.3, здание школы №41.

Основания для проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 29.07.2015 №2410-п/1 «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, восточнее здания, имеющего адрес ул. Свердлова, 13А».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 18 августа 2015 №58.

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

Председательствующий: Титов Дмитрий Николаевич, заведующий архитектурно-планировочным сектором Автозаводского района управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии городского округа Тольятти.

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

Количество зарегистрированных участников: 210.

Вступительное слово председательствующего:

Титов Д.Н. зачитал присутствующим постановление мэрии, являющееся основанием для проведения процедуры публичных слушаний, регламент проведения публичных слушаний.

По материалам Генерального плана городского округа Тольятти Самарской области на расчётный срок до 2025 года, утвержденного решением Думы городского округа Тольятти от 02.03.2011г. № 480, согласно карте (схеме) функционального зонирования территории городского округа Тольятти Самарской области, указанный земельный участок расположен в границах функциональной зоны: жилые зоны (Зона застройки многоквартирными жилыми домами).

В соответствии с утвержденной Картой градостроительного зонирования городского округа Тольятти земельный участок расположена в границах территориальной зоны Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

В комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки обратилось ООО «ПСИ-Тольяттистрой» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (минимальная площадь земельного участка для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта – 0,47 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома – 2,9) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101165:8800, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, восточнее здания, имеющего адрес ул. Свердлова, 13А в территориальной зоне Ж-4.

На основании Федерального закона от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Положения «О публичных слушаниях в городском округе Тольятти», утвержденного постановлением Тольяттинской городской Думы от 07.12.2005г. №314, в соответствии с Уставом городского округа Тольятти, мэрия городского округа Тольятти проводит публичные слушания по указанному вопросу.

Выступления участников публичных слушаний:

В октябре 2014 года наша компания приобрела 2 земельных участка:  
- в собственность общей площадью 4 038 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажные жилые дома с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения, имеющий местоположение: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, восточнее здания имеющего адрес: ул. Свердлова, 13а;

- и в аренду общей площадью 3 936,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения элементов благоустройства, имеющий местоположение: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, 5 квартал, южнее здания имеющего адрес: ул. Свердлова, 13а.

Цель приобретения – проектирование и строительство многоэтажного жилого дома.

15 октября 2014 года был заключен договор на выполнение проектных работ. При анализе правоустанавливающих документов, розничных и оптовых цен на строительные материалы, стоимости по всем видам строительно-монтажных работ, затрат на проектирование, прохождение обязательной экспертизы а также вводу объекта в эксплуатацию, было принято решение начать реализацию проекта по проектированию и строительству 19-ти этажного жилого многоквартирного дома с нежилыми помещениями, общей площадью 12 205,50 кв.м., площадью квартир 8 553,20 кв.м., площадью застройки 835,30 кв.м.

Принятие данного решения было обусловлено тем обстоятельством, что у прежнего правообладателя земельных участков имелись рекомендации Управления Архитектуры и Градостроительства мэрии г.о. Тольятти, а именно увеличение этажности дома вплоть до 25 этажей. Для реализации этих рекомендаций был оформлен дополнительный земельный участок для целей благоустройства.

В соответствии с техническим заданием в комплекс проектирования включено: обустройство прилегающей территории, включая, организацию парковки для жильцов вновь строящегося жилого дома в достаточном количестве и без ущерба для окружающей застройки, организация современных, общедоступных детских и спортивных площадок с тренажерным комплексом, прогулочных зон, размещения встроенного магазина и социально ориентированного оздоровительного комплекса.

Таким образом, при проектировании были максимально учтены все рекомендации Градостроительного совета.

Проектное решение по размещению объекта и организации прилегающей территории было разработано с учетом максимального сохранения и использования имеющихся зеленых насаждений.

Жилой комплекс представляет собой высококомфортное жилье в средней ценовой нише, оригинальное планировочное решение объекта обуславливает возможность приобретения высококомфортного жилья различными слоями населения.

Параметры запроектованного объекта по своим характеристикам и потребительским свойствам оптимальны с точки зрения затрат на строительство и конечного результата который получит потребитель (владельцы квартир).

На первом этаже предполагается размещение магазина, банка или офисного помещения. На «минус первом» этаже – фитнес и спа центр или комплекс социально ориентированного направления. К жилым этажам будут относиться 2-19 этажи. Для обеспечения вертикальной коммуникации между

этажами, проектом предусмотрено наличие 3-х скоростных лифтов, 2 из которых грузопассажирские.

Фасадные решения заложенные в проекте обеспечивают выразительность облика вновьзапроектированного объекта и выполнены с применением энергосберегающих технологий. Цветовая гамма, асимметричность и большой процент остекления создают притягательный образ и разбавляют однообразие окружающей застройки.

Суть проблемы.

В марте месяце 2015 года проектные работы были завершены. По результатам проектных работ 27 марта 2015 года, было получено положительное заключение обязательной экспертизы.

В соответствии с действующей редакцией Правил Землепользования и Застройки г.о. Тольятти, участок относится к зоне Ж-4, параметры застройки которой регламентируют минимальная площадь земельного участка в размере 0,64 кв.м на 1 кв.м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент застройки земельного участка – 0,4; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка –1,4.

Параметры запроектированного объекта предусматривают отклонения от предельных параметров разрешенного строительства предусмотренных в Правилах землепользования и застройки для зоны Ж-4, у нас минимальная площадь земельного участка 0,47 кв.м на 1кв.м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент застройки земельного участка = 0,2 (в два раза менее максимально требуемых); коэффициент плотности застройки земельного участка = 2,9 (превышает требования Правил землепользования и застройки). При этом в расчетной части не учитывается площадь дополнительного участка (выделенного для целей благоустройства).

Отклонение двух показателей от предельных параметров строительства повлекло за собой ряд изменений, а именно: размещение части парковочных мест, площадки для игр и отдыха детей и взрослых, озеленение и досуговую зону на земельном участке кадастровый номер 63:09:0101165:8801 площадью 3 936,00 кв.м., выделенном для целей благоустройства.

Следует отметить, что всеми объектами, размещенными на указанном земельном участке, по окончании строительства могут пользоваться не только жильцы вновь построенного объекта, но неограниченный круг лиц, включая жильцов близлежащих домов, посетителей Д/Б «Заря» и других объектов недвижимости расположенных в непосредственной близости, так как по окончании срока аренды земельный участок со всеми элементами благоустройства уйдет городу и станет территорией общего пользования.

В целях реализации проекта строительства и получения разрешения на строительство было подано Заявление, содержащее ходатайство «о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства». Данная процедура предусмотрена статьей 26 Правил землепользования и застройки г.о. Тольятти, пунктом 4 статьи 26 определено, что данный вопрос подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся на основании положения о публичных слушаниях.

Живу в доме по проспекту Степана Разина, 18 на 3 этаже. У нас двухстороннее движение, машины днем и ночью, стоянки грязные. Я хочу спросить, дом будут строить там, где деревья, что будет в том «квадрате»? Объясните, где будет стоять дом.

Дом будет строиться в 60 метрах от 5-этажного дома. То, что вы называете «квадратом» – там будет детская площадка. Движения через двор у нас нет. (Показал на карте расположение дома).

все будет по-другому, все будет уплотнено. Никаких парковок не будет. Ничего хорошего не получится. Нам уже нечему радоваться. Кто не жил, тот не поймёт. Мы против строительства.

все коммунальные сети гнилые. Строили «Пирамиду» – долбили сваи. У нас трещины в доме, он разваливается.

Я представляю молодёжь. Всё красиво показывается: парки, площадки, 180 машин лишних тут будут. Да, мусора в 2 раз будет больше, отходы и так далее, пострадают коммуникации. А нас никто не спрашивает. Я так понял, мне пытаются продать квартиру. Куда девается здравая логика? Детские площадки построить не проблема. Вы нас хотите купить детскими площадками, парковками? А где озеленение, где мы будем гулять? Стройте на кольце, за 40 лет Победы, за Московским проспектом. Всех призываю голосовать против строительства дома.

У меня есть собственность рядом. Поговорим объективно. Как я понимаю, технический проезд составляет 4 метра. Сегодня порядка 12 м. Схему от меня скрывают. Технически дом, наверно, вписывается, я бы даже радовался этому, но когда сказали, что дом 19-этажный, а сейчас уже 25... На сегодняшний день 700 тысяч жителей в городе, у нас машин больше, чем в Самаре.

Мы используем старые коммуникации. После дождя вода не уходит. Я не против дома, но проблемы будут со стоянками и коммуникациями. В час пик сейчас там вообще проехать невозможно. 180 машин если будет заезжать по этой схеме, то предусмотрен заезд только со Свердлова. А что, у нас со Степана Разина никто не заезжает? А за Степана Разина проехать невозможно. Минимум 2 года будут строить дом. Техника будет ездить. Рядом дому сколько лет? 43! Поэтому вам судить, вам там жить.

Из зала: за Московский пусть идут и строят.

Я проживаю в доме 42 года, Мы вчера только узнали, что будут слушания. Красиво нарисовали дом, а кто спросил нас, которые приехали молодыми, построили город? Я не против того, чтобы строили. Стройте - земли полно. Обязательно к нам надо всунуться. Давайте отстаивать наши права.

Коммуникации не менялись 43 года, в подвале стоит вода. У нас дети маленькие, внуки. У нас уже долгострой есть в нашем районе. Мы только начали строить дорогу. Дорогу нашу разбивать?

Вопрос из зала: у меня к выступающему вопрос. Застройщик предупредил вас, что он собирается там строить или это сделали какие-то добровольцы?

мы не знали.

Я живу в 9 подъезде напротив ДБ «Заря». Я как мама спрошу: кто будет отвечать за безопасность моего ребенка? Дорога загружена очень сильно, выйти ребенку одному невозможно, машины носятся. Беспредел творится на дороге.

И как медик: машины – это выхлопные газы, уже сейчас невозможно открыть форточку. Все будет в двойном и тройном размере. Сколько нужно собрать подписей, чтобы наше мнение имело вес?

ваше конституционное право отстаивать свои права в любой инстанции – прокуратуре, суде.

Я с 73 года живу в этом доме. Вместо дома лучше построить поликлинику. Все поликлиники заполнены. Когда будет стройка, будет шум, как мои правнуки будут спать? Второе - моя малышка катается на велосипеде, зимой на санках, как они будут кататься? Это ужасно. Я против того, чтобы строили дом. И прошу всех – будьте против.

Из зала: сколько вы будете нервы трепать, здоровье отнимать. Дышать и так нечем, а сейчас еще будете долбить.

Из зала:

Живу в этом доме 42 года. Сегодня только узнали про строительство. Застройщики, почему не предупредили нас заранее? Почему вы привели 100 человек, а нас не предупредили? Нас всего 20, которые будут страдать. У нас дом старый, уже трещины. А будут строить, как жить? Скажите пожалуйста, сколько миллионов вы заплатили за землю?

Из зала: Вы все говорите об одном и том же. Один человек может высказаться за всех.

Из зала: Интересно, наши просьбы, вопросы до администрации дойдут?

да.

Меня интересует застройщик. Где еще этот застройщик построил дом? На Цветном бульваре? Тогда я за строительство.

Из зала: А я бы хотела купить квартиру для своих детей в 5 квартале. Но покупать в старых домах я не хочу. В новом я бы купила.

Из зала: предлагаю вам жить на кольце. Пусть там новый дом построят, вы будете там жить. Здесь двухстороннее движение, здесь будут постоянно машины, это вы понимаете?

Вопрос к застройщику: кто дал вам такое разрешение – купить эту землю?

Земельный участок был в частной собственности у ДБ «Заря». ДБ «Заря» выделил этот участок и продал.

Если эта земля ваша, зачем вы нас собрали? Надо было нас еще в прошлом году собрать, выявить наше желание. А потом уже с архитектурой согласовывать. Теперь вы уже свои деньги не потеряете, и любой ценой будете строить.

Я не живу в вашем доме. Я хочу приобрести квартиру в ипотеку как молодая семья. Именно в этом доме даются квартиры в ипотеку. Сейчас ипотеку не дают в любом доме. Зачем я буду покупать квартиру в старом доме?

Эти люди врут и лукавят, когда говорят, что хотят купить квартиру в этом доме. В первую очередь, к этому дому даже подъехать будет невозможно. Вы обеспечите парковки, а 200 машин, которые с ваших квартир приедут, где они будут парковаться? Я категорически против.

Дом полностью будет строиться на вашем земельном участке? По плану была пометка, что дом не попадает в границы.

они могут построить на данном земельном участке дом в существующих параметрах. Могут построить дом меньшей этажности, подать заявление в мэрию с экспертизой и мэрия в 10-тидневный срок должна будет выдать разрешение на строительство.

У меня вопрос к тем, кому продали квартиру в ипотеку: чем вам не нравится 8-7 квартал? Почему у нас?

Из зала: я хочу, чтобы дети около меня жили.

У меня маленький грудной ребенок. В новых кварталах поликлиник не строят. Мне приходится далеко добираться. Но в старом доме я квартиру не хочу.

Из зала:

Никто не хочет поговорить о том, что в городе и так плохо стало. В Тольятти хотят построить дом, потратить здесь деньги. Это рабочие места, новые квартиры.

По поводу фундаментов – сваи не забиваются, а сверлятся.

Из зала: что на первом этаже будет?

на 1 этаже будет магазин.

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

- предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (минимальная площадь земельного участка для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта – 0,47 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома – 2,9) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101165:8800, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, восточнее здания, имеющего адрес ул. Свердлова, 13А;

- отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (минимальная площадь земельного участка для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта – 0,47 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома – 2,9) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101165:8800, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, восточнее здания, имеющего адрес ул. Свердлова, 13А;

- не допустить строительство жилого дома;

- построить поликлинику или спортивный объект на данном земельном участке.

Голосование по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного по адресу: Самарская

область, г. Тольятти, Автозаводский район, восточнее здания, имеющего адрес ул. Свердлова, 13А:

«за» - 149;

«против» - 61;

«воздержались» - 0;

«не голосовали» - 0.

Результаты публичных слушаний:

по результатам публичных слушаний принято решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (минимальная площадь земельного участка для многоквартирного многоэтажного жилого дома - принимается из расчёта – 0,47 м<sup>2</sup> на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома – 2,9) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101165:8800, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, восточнее здания, имеющего адрес ул. Свердлова, 13А.

Председатель публичных слушаний

Д.Н. Титов