

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС–08

30 мая 2014 года

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания: рассмотрение проекта решения Думы городского округа Тольятти «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти».

Время начала проведения публичных слушаний: 18⁰⁰.

Время окончания проведения публичных слушаний: 18³⁰.

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Автозаводский район, ул. 40 лет Победы, 74, здание школы № 70.

Основания для проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 04.04.2014 г. № 1068-п/1 «О проведении публичных слушаний по проекту решения Думы городского округа Тольятти о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008г. №1059».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 8 апреля 2014 года №41(1639).

Организатор проведения публичных слушаний: комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (Харитонов С.В.).

Председательствующий: Петров И.Ю. (и.о. руководителя управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии, распоряжение мэрии городского округа Тольятти от 28.05.2014 № 1355-р-а/6).

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

Количество зарегистрированных участников: 86.

Вступительное слово председательствующего:

И.о. руководителя управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии Петров Игорь Юрьевич, зачитал присутствующим постановление, являющееся основанием для данных слушаний, регламент проведения публичных слушаний в соответствии с установленным порядком, утвержденным постановлением Тольяттинской городской Думы от 07.12.2005г. №314 «О Положении о публичных слушаниях в городском округе Тольятти», информацию по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки, в части установления территориальной зоны Ж-4 (Зона многоэтажной жилой застройки) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:3695, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Автозаводский район, ул.40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17.

Слушали:

(представитель ЗАО «ФСК «Лада-Дом»): ЗАО «ФСК «Лада-Дом» на праве аренды до 2025 года предоставлен земельный участок по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул.40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17 (квартал 14А), для строительства «Комплекса зданий и сооружений жилищного и социального назначения» общей площадью 59,07 га. В 2007 году ЗАО ФСК «Лада-Дом» был разработан Проект планировки территории квартала 14 А, который утвержден постановлением мэрии от 20.08.2012 г. № 2325-п/1. В 2013 году, исходя из существующей экономической ситуации и сложившейся конъюнктуры рынка, перед ЗАО ФСК «Лада-Дом» были поставлены задачи о корректировке существующего Проекта планировки территории с акцентом на строительство жилья экономического класса. Основной проблемой, с которой столкнулось ЗАО ФСК «Лада-Дом» это внесение изменений в Правила землепользования и застройки (решение Думы городского округа Тольятти от 19.06.2013 г. № 1236), где изменилось территориальное зонирование земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:3695. Вместо единой территориальной зоны Ж-4, земельный участок разделен на множество территориальных зон (Р-1, Т-2, Ц-5, Ц-3, Ц-1, Ж-6, Ж-4), что противоречит Градостроительному и Земельному кодексам Российской Федерации и не позволяет осуществить комплексную застройку в рамках планируемой разработки Проекта планировки территории. Создание предложения доступного жилья эконом-класса, удовлетворяющего запросам населения, является для ЗАО ФСК «Лада-Дом» приоритетной задачей.

Ранее утвержденный проект планировки территории разрабатывался в докризисном 2007 году и был ориентирован в сторону увеличенной площади квартир (тип «комфорт»). В планируемом проекте планировки территории, площадь квартир по максимуму приведена к характеристикам жилья эконом-класса. В основной массе, площади однокомнатных квартир составляют 28-45 кв.м., площади двухкомнатных квартир составляют 44-60 кв.м. Вопрос доступности жилья затрагивает необходимость снижения себестоимости строительства. Один из возможных вариантов снижения себестоимости строительства – это реализация проектов повторного применения. Проектирование домов из типовых секций повторного применения предполагает новую конфигурацию и, соответственно, новую посадку зданий.

Госпрограмма по поддержке жилищного строительства предусматривает частичное возмещение понесенных застройщиком затрат на строительство объектов коммунальной инфраструктуры (инженерных сетей). Но, во-первых, получение этой компенсации возможно только после окончания строительства сетей, и, во-вторых, проценты по кредитам, необходимым для строительства сетей, по данной программе с ноября 2013 года уже не компенсируются. Если закладывать все затраты на строительство квартальных инженерных сетей в цену квадратного метра жилья, то цена квадратного метра выйдет за рамки доступного жилья.

Таким образом, строительство сетей может быть осуществлено в срок только за счет собственной прибыли либо с распределением части инвестиционной составляющей на коммерческие объекты.

ЗАО «ФСК «Лада-Дом» обратилось за внесением изменений в Правила землепользования и застройки с целью установления территориальной зоны Ж-4 взамен множества зон, так как градостроительные регламенты указанной зоны оптимальны для комплексной застройки и допускают размещение объектов образования, общественно-деловой застройки, гаражей, элементов благоустройства и озеленения.

Выступления участников слушаний:

Предлагаю внести изменения в Правила землепользования и застройки и установить единую территориальную зону Ж-4 в отношении земельного участка, расположенного Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул.40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17.

Голосование по 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 г. № 1059 «О Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти», в части установления территориальной зоны Ж-4 (Зона многоэтажной жилой застройки) по границам земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101183:3695, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул.40 лет Победы, восточнее кварталов 14 и 17:

«за» - 86;

«против» - 0;

«воздержались» - 0;

«не голосовали» - 0.

Результаты публичных слушаний:

По результатам публичных слушаний единогласно проект 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 г. № 1059 «О Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти», одобрен.

Председатель публичных слушаний

И.Ю. Петров