

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС-32

26 августа 2015 года

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания: О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка -2,62) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:24, расположенного: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новопромышленная, квартал 21 под размещение многоквартирного многоэтажного жилого дома в территориальной зоне Ж-4.

Время начала проведения публичных слушаний: 18⁰⁰.

Время окончания проведения публичных слушаний: 18¹⁵.

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Центральный район, ул. Победы, 52, здание управления архитектуры и градостроительства.

Основания для проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 31.07.2015 № 2452-п/1 «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Новопромышленная, квартал 21».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 7 августа 2015 №55 (1833).

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

Председательствующий: Дудаков Виктор Венедиктович, главный специалист отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии городского округа Тольятти.

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

Количество зарегистрированных участников: 32.

Вступительное слово председательствующего:

Дудаков В.В. зачитал 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».

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 многоэтажными жилыми домами).

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. В соответствии с утвержденной Картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки для территориальной зоны Ж-4 (Зона многоэтажной жилой застройки) установлены предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирного многоэтажного жилого дома: при новом строительстве – 1,4.

Выступления участников публичных слушаний:

Объектом рассмотрения публичных слушаний является расположение объекта строительства ОАО «Тольяттиазот» которым является «многоквартирный многоэтажный жилой дом».

Многоквартирный многоэтажный жилой дом располагается на территории существующего 21 квартала Центрального района г. Тольятти. Расположение дома реализовано с учетом сложившейся инфраструктуры: внутриквартальных дорог, инженерных сетей, озеленения и благоустройства.

Многоквартирный многоэтажный жилой дом расположен по ул.Новопромышленная в Центральном районе, согласно градостроительному плану № RU63302000 – 0000000000001303 (утвержден распоряжением заместителя мэра городского округа Тольятти от 26.08.2013 г. за № 5316-р15).

Для строительства нового объекта мэрией г Тольятти выделен земельный участок с кадастровым № 63:09:0301140:24, площадью 2,4647 га по договору аренды №1638 от 28.06.2007 г. Выделенный земельный участок используется в соответствии с градостроительными и техническими регламентами для жилой застройки зоны Ж-4. Здание жилого многоэтажного дома прямоугольное в плане, замкнутое по контуру, 10-ти секционное, с размерами в осях 160,11м × 104,02 м.

Пожаробезопасность здания выполнена в соответствии с требованиями Технического регламента «О требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22.07.2008 с изменениями, СНиП 21-01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

Технико-экономические показатели проектируемого объекта «Многоквартирный многоэтажный жилой дом» :

Количество квартир	726	шт.
Этажность здания	10	этаж
Кол-во этажей	11	этаж
Площадь застройки	38460,8	м ²
Площадь жилого здания, в т.ч.	64533,00	м ²
Общая площадь квартир	47143,5	м ²
Жилая площадь квартир	24434,58	м ²
Общая площадь балконов	1507,50	м ²
Строительный объем, в т.ч.	200319,08	м ³
- подземной части	17444,12	м ³
- надземной части	182874,96	м ³

Проектная документация получила положительное экспертное заключение 22 декабря 2014 года № 77-1-4-0626-14.

Расчетный коэффициент плотности застройки на земельном участке, отведенном под строительство жилого дома согласно формуле расчета, ст.1 «Правил землепользования и застройки г. о. Тольятти», утв. решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008г № 1059 составляет: $64646 \text{ м}^2 / 24647 \text{ м}^2 = 2,62$.

Он рассчитывается как отношение площади всех этажей зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, к площади участка (%).

-площадь земельного участка - 24647 м² (по ГПЗУ);
-суммарная поэтажная площадь жилого дома и КТП – 64646 м², согласно проектной документации об. 33460-1-ГП ОАО «ТИАП».

Нормативы федеральные и региональные предполагают рассмотрение строительства нового жилого объекта не в границах отдельного земельного участка, а в условиях микрорайона в целом.

Земельный участок был предоставлен ОАО «Тольяттиазот» в 2007 г.

В период с 2007 г. действовал СНиП 2.07.01.89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», в котором не предусматривалось понятия максимального коэффициента плотности застройки земельного участка под конкретный жилой дом, а нормировалась плотность застройки применительно к структурному элементу городской застройки как микрорайон (квартал). И определялся при проектировании городского микрорайона в целом.

Коэффициент плотности застройки в условиях реконструкции микрорайона (21 квартала) г. Тольятти составит – 1,14.

Фактический максимальный коэффициент плотности застройки существующего микрорайона (21 квартала) г. Тольятти в границах улиц: Горького, Новопромышленная, Шлютова и Победы, с учетом ввода в эксплуатацию жилого многоквартирного многоэтажного дома ОАО «Тольяттиазот» не противоречит регламентируемому.

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 -2,62) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:24, расположенного: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новопромышленная, квартал 21 под размещение многоквартирного многоэтажного жилого дома.

Голосование по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства (максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка -2,62) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:24, расположенного: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новопромышленная, квартал 21 под размещение многоквартирного многоэтажного жилого дома:

«за» - 32;

«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 -2,62) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301140:24, расположенного: Самарская область, г. Тольятти, Центральный р-н, ул.Новопромышленная, квартал 21 под размещение многоквартирного многоэтажного жилого дома, единогласно одобрен.

Председатель публичных слушаний

В.В. Дудаков