

ПРОТОКОЛ
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС – 26

17 июля 2015 года

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания: рассмотрение вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме) земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:605, 63:09:0103035:608, расположенных по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в юго-восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035 в территориальной зоне Ц-1.

Время начала проведения публичных слушаний: 18⁰⁰.

Время окончания проведения публичных слушаний: 18³⁵.

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Автозаводский район, бульвар Королева, 3, здание школы № 49.

Основания проведения публичных слушаний: постановление мэрии городского округа Тольятти от 01.07.2015 №2056-п/1 «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме) земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:605, 63:09:0103035:608, расположенных по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в юго-восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» от 03.07.2015 г. №45.

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

Председательствующий: Васильев Вячеслав Викторович, руководитель департамента градостроительной деятельности мэрии.

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

Количество зарегистрированных участников: 116.

Вступительное слово председательствующего:

Руководитель департамента градостроительной деятельности мэрии Васильев 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».

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008г. №1059, указанный земельный участок расположен в зоне Ц-1.

Многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме относятся к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны Ц-1.

Правообладатель земельного участка обратился в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки с заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

предоставил слово представителю ООО «Патриот»

Слушали:

Земельные участки находятся в южной части территории за Московским проспектом, согласно Проекту планировки территории в жилой зоне №5. Согласно Генеральному плану и Проекту планировки территории здесь предусматривается строительство одной школы, детского сада, гостиницы, остальное – жилье. Территориальная зона Ц-1 (общественно-деловая). Мы рассматриваем возможность строительства примерно такого дома. Здесь запроектирован 13-этажный жилой дом, по строительным регламентам мы посчитали, что он будет не более 10 этажей, так как мы должны обеспечить на участке 2/3 парковочных мест.

На общем плане относительно готовых домов насколько далеко от жилого комплекса «Велит»?

показал на плане расположение земельного участка относительно жилого комплекса «Велит».

юрист-консульт НП «Ладья»: Скажите, где мы с вами соприкасаемся?

границы земельного участка лодочной станции проходят здесь.

у нас с вами общая межа?

общая граница.

директор НП «Ладья»: Я прекрасно знаю существующую розу ветров, как скажется строительство на экологии городского пляжа, не говоря уже о лодочной станции?

я думаю, отрицательно не скажется. Проектная документация в обязательном порядке проходит экологическую экспертизу. Есть раздел «Охрана окружающей среды», который проходит независимую экспертизу. Причем проходят экспертизу и инженерные изыскания. При благоустройстве общей территории это скажется положительно, в том числе и для вас. Во-первых, поскольку наш земельный участок крайний, мы сюда будем проводить инженерные сети, к которым вы сможете подключаться. Помимо общего озеленения, мы наконец-то построим дороги. Тот же жилой комплекс «Велит» сколько стоит, а дороги с бульвара «Приморский» до сих пор нет. Мы в первую очередь выполним дорогу.

у нас эллинг. Вы можете себе представить, что это такое: без окон, без дверей, но высота приличная, потому что по мачте водного транспорта. Как будут у нас с вами соседствовать два объекта, где один «глухой»? Закрывать будет ваш объект практически, даже с учетом всех норм строительных.

Дом будет не прямо по границам участка. По поводу строительства и санитарных норм. В любом случае экспертиза проектной документации будет проводиться. На сегодняшний день у нас нет проекта – у нас есть фор-эскиз, у нас есть желание. В процессе проектирования это все будет отрабатываться. Не пропустит ни одна экспертиза, не дадут нам положительного заключения, если будет несоответствие. Экспертиза проектной документации проводится с учетом прилегающих территорий. Инженерные изыскания – геология, геодезия, грунты проводятся не только на моем земельном участке. Если будут нарушаться какие-то нормы санитарные или строительные мы просто не получим положительное заключение экспертизы и не сможем получить разрешение на строительство. Но у проектировщиков при предварительном взгляде на инженерные изыскания, на территорию, вопросов не возникло. Они считают, что строительство многоквартирного дома возможно.

вы упомянули про школу.

я упомянул, что она запроектирована. Она предусмотрена проектом планировки территории. Это земля компании «Велит».

давайте я поясню. У нас существует проект планировки за Московским проспектом всей территории, первая очередь. Проектом планировки предусмотрено строительство нескольких школ, нескольких детских садов на всей территории. Так как территория начала развиваться с южного направления, до тех мест, где проектом планировки предусмотрено размещения объектов социального назначения мы пока не дошли, за исключением территории «Велита» У нас есть два направления – «Велит» может построить сам детский сад, может землю передать в орган местного самоуправления и тогда мэрия будет строить этот детский сад. «Велит» пока над этим думает.

вы делали предварительный проект по сетям. Там ветка тупиковая. Вы через чьи земли собираетесь все это проводить?

этот вопрос будет рассматриваться при проектировании.

то есть предварительного проектирования не было?

не существует предварительного проектирования. В любом случае, тратить деньги сегодня на предварительное проектирование пока рано, поскольку мы не знаем перспектив развития нашего земельного участка.

про дороги. Если вы планируете многоэтажное жилье, соответственно у вас не будет хватать парковочных мест. Вы где планируете их размещать – вниз на набережной или к нам ближе?

какое количество квартир вы предусматриваете?

я думаю около 100 квартир. При проектировании количества квартир будет решаться вопрос парковочных мест.

Выступления участников публичных слушаний:

юрист-консульт ООО ФСК «Велит»:

Хотелось бы обратить внимание присутствующих на следующие моменты:

Во-первых сейчас проходит процедура публичных слушаний. Она проходит с нарушением. В соответствии с п.46 Положения о публичных слушаниях нас, как собственника смежного земельного участка обязаны были известить о проведении публичных слушаний. Письменного извещения мы не получали, узнали из СМИ. Это прямое нарушение процедуры публичных слушаний.

Второй момент – несоответствие планируемого использования земельных участков утвержденному проекту планировки территории. Проект планировки проходит общегородские публичные слушания. В соответствии с проектом

планировки данный земельный участок находится на территории общего пользования, на которой можно строить парки, бульвары и набережные. И эта территория не предполагает никакого капитального строительства. Проект планировки утвержден, никем не отменен. И получается, что выносить данный вопрос на обсуждение преждевременно. Вопрос должен быть отложен до тех пор, пока не будут внесены изменения в проект планировки территории.

Планировка данных земельных участков имеет достаточно сложный рельеф. Кроме того, что они находятся в водоохранной зоне и имеют определенные ограничения, рельеф участка достаточно сложный. На сегодняшний момент не проводились никакие геологические изыскания. Говорить о том, можно ли здесь строить высотный дом или нет, тоже считаю преждевременным. Для этого нужно сначала провести геологические изыскания.

Кроме того, даже в представленных эскизных проектах видно, что таунхаусы, которые мы застраиваем и которые готовятся к вводу в эксплуатацию, находятся в абсолютной тени от предполагаемого дома. Как будет решаться вопрос инсоляции? Это один из вопросов.

Как будут решаться вопросы с обеспечением данных объектов энергоресурсами? Как будут проведены сети, если смежный земельный участок находится в нашей собственности. Этот вопрос никак не решен.

мы подали коллективное заявление от жителей квартала ба комплекса «Велит». В мэрию поступило и зарегистрировано. Также нами направлено обращение . Мы возражаем против строительства, потому что это будут проблемы с дорогами, нагрузки на сети, проблемы с парковочными местами. У нас на сегодняшний день несоответствие планируемого использования земельного участка с Генеральным планом. Согласно Генеральному плану на этих земельных участках – зона делового, общественного и коммерческого использования. Но никак не многоквартирных многоэтажных жилых домов. А согласно планируемому использованию земельных участков – это парки, бульвары, набережные. То есть, в настоящее время два документа не соответствуют. Из постановления не видно технической возможности для обеспечения планируемых объектов энергоресурсами. Для нас это важно, потому что нагрузка упадет на наши сети. Там и водоотведение, и канализация, и электричество. Не предусмотрены они по Генплану.

Через какие участки будут прокладывать сети, как будут получать согласие собственников, и было ли оно предварительно получено? Потому что аналогичная ситуация будет как на Ворошилова, 55. Наши интересы ничем не будут защищены, у нас ухудшатся условия жизнедеятельности.

технический директор проекта: Несколько пояснений:

1) Зона Ц-1 предусматривает в том числе и жилищное строительство, условно разрешенный вид, поэтому и проводим слушания;

2) рельеф исследован и есть заключения, что можно строить на этом месте до 24 этажей. Все это исследовано и будет дополнительно исследовано при условии получения разрешения на условно разрешенный вид использования;

3) по инсоляции никаких вопросов нет и быть не может, потому что это все проверяется и сегодня предварительные просчеты показывают, что мы никого не затеняем. И в любом случае не затеним, потому что там открытое место;

4) по инженерии – предварительно сегодня все инженерные вопросы решены. Мы «запитуемся» от рядом строящегося комплекса «Панорама», который на сегодняшний день имеет тепло, воду, канализацию ливневую и фекальную и он

подключен на 100 %. Получены все данные по нагрузкам электрических мощностей. Все сети на расстоянии 30-40 метров от нашего земельного участка.

По поводу «запитки» сетей от «Панорамы». Вокруг «Панорамы» находятся 3 земельных участка – лодочная станция, земельные участки с кадастровыми номерами 2930 и 2931. Ни один из этих участков не находится в собственности застройщика или «Панорамы». Как вы собираетесь эти 30-40 метров преодолевать сетями?

эта земля – дорожный коридор для прокладки коммунальных сетей. Будет у нас сервитут и все.

Вопрос с собственником земли не решен, прошу зафиксировать в протоколе.

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

– предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования (многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме) земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:605, 63:09:0103035:608, расположенных по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в юго-восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035;

– не предоставлять разрешение на условно разрешенный вид использования для указанных земельных участков и не допустить строительство жилого дома.

Голосование по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме) земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:605, 63:09:0103035:608, расположенных по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в юго-восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035 в территориальной зоне Ц-1:

«за» - 93;

«против» - 20;

«воздержались» - 0;

«не голосовали» - 3.

Результаты публичных слушаний:

По результатам публичных слушаний вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения с обеспечением машиноместами от 2/3 количества квартир в доме) земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:605, 63:09:0103035:608, расположенных по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский р-н, в юго-восточной части кадастрового квартала 63:09:0103035 в территориальной зоне Ц-1, одобрен.

К протоколу приложены следующие письменные предложения и замечания от участников публичных слушаний:

- Обращение ООО ФСК «Велит» на 2 л. (исх. №162 от 17.07.2015г.);

- Заявление от жильцов жилого квартала 6А на 6 л. (Кол-3633/М от 17.07.2015г.).

Председатель публичных слушаний

В.В. Васильев