

ПРОТОКОЛ № 09

заседания комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

г. Тольятти

11.11.2021

I. Председательствовал:

Захаров О.В. – председатель комиссии;

II. Присутствовали члены комиссии:

Азанов С.Л.(2), Великосельский А.А., Винник А.Н., Вострикова Е.П., Лыткин И.В., Подоляко В.И. (доверенность председателя Думы Остудина Н.И. от 29.06.2021 года №12), Попов С.Г. Романова И.Ю., Рябов В.В., Сорокина И.О.

III. Отсутствовали: Козлова М.А., Краснов В.П., председатель постоянной комиссии по городскому хозяйству Думы городского округа Тольятти.

Кворум имеется, комиссия правомочна принимать решения.

Председателем комиссии предложено исключить из повестки комиссии вопросы по обращениям АО «ФСК «Лада-Дом» (вх.№4163-вх/5.1 от 26.08.2021; вх.№4250-вх/5.1 от 01.09.2021) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0101183:11428 и 63:09:0101183:11510 и рассмотреть дополнительный вопрос по обращению заявителя Норкиной Л.А. о снятии с государственного кадастрового учёта зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с реестровым номером 63:09-6.256 (учетный номер 63.09.2.101) в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301143:12 с местоположением: Российская Федерация, Самарская обл., г. Тольятти, р-н Центральный, пересечение ул. Комсомольская и Первомайская, с разрешенным использованием: деловое управление (4.1), для завершения строительства незавершенного строительством объекта (вх. № Н-4946/М от 12.10.2021)

Повестка заседания:

1) Обращение администрации городского округа Тольятти о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для общественных зданий – 50%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201060:110, расположенного по адресу: Самарская область,

г.Тольятти, Комсомольский район, ул. Гидротехническая, 36 в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки) в целях размещения физкультурно-оздоровительного комплекса, по результатам публичных слушаний с 01.10.2021 г. по 29.10.2021 г. (вн.№ 55027-вн/5.1 от 02.09.2021);

2) Обращение администрации городского округа Тольятти о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для дошкольных и общеобразовательных учреждений - 1 – 4; предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) дошкольных и общеобразовательных учреждений - 3 – 18) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5224, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский, ул. Ботаническая, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки) в целях строительства детского сада на 350 мест, по результатам публичных слушаний с 14.09.2021 до 12.10.2021. (от 31.08.2021 № 1862-вн/5.1);

3) Обращение ООО «ПРОГРЕСС» о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101172:14, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, обл. Самарская, г. Тольятти р-н Автозаводский кв-л За юго-западнее пересечения Ленинского проспекта и Нового проезда, в территориальной зоне Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), по результатам публичных слушаний с 03.09.2021 до 01.10.2021(вх. от 05.08.2021 № 9281-вх/5);

4) Обращение Брагина Сергея Владимировича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти Самарской области в части изменения территориальных зон СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий), Т-4 (зона гидротехнических сооружений) на территориальную зону Ж-1А (зона коттеджной застройки) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:8118, 63:09:0103035:8117 соответственно (вх.№ Б-4524/Мот 15.09.2021);

5) Обращение ООО СЗ «Гранит» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101154:27, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, ул. 40 лет Победы, земельный участок №38А, с видом разрешенного использования: для строительства 14-ти этажного двухподъездного жилого дома с нежилыми помещениями и инженерно-техническим обеспечением в территориальной зоне

Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки) (вх. № 4538-вх/5.1 от 16.09.2021);

6) Обращение МБУ «ЗЕЛЕНСТРОЙ» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти в части установления территориальную зону Р-1П (зона парков) для городского парка культуры и отдыха (земельные участки с кадастровыми номерами 63:09:0305001:523; 63:09:0305001:524; 63:09:0305001:525; 63:09:0201057:791, 63:09:0101177:6, 63:09:0101177:3; 63:09:0101177:5 (исх. №565 от 06.10.2021; вх. № 11736-вх/5 от 06.10.2021);

7) Обращение ООО «ПСП-Тольяттистрой» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,43 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве – 3,1; обеспечение машино-местами от 56/184 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: - в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома; - с размещением автомобилей частично на территории жилых кварталов с учетом санитарных норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории) 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 (зона многоэтажной жилой застройки) по результатам публичных слушаний с 05 октября 2021 г. по 02 ноября 2021 г. (вх. № 3546-вх/5.1 от 26.07.2021);

8) Обращение Рожковой Г.В., Паршиной О.А. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка – 69,9%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101154:26, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, улица 40 лет Победы, 28, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки), согласно п.1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (вх. № Р-3235/5.1 от 28.10.2020);

9) Обращение Норкиной Л.А. о снятии с государственного кадастрового учёта зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с реестровым номером 63:09-6.256 (учетный номер 63.09.2.101) в отношении земельного участка с кадастровым

номером 63:09:0301143:12 с местоположением: Российская Федерация, Самарская обл., г. Тольятти, р-н Центральный, пересечение ул.Комсомольская и Первомайская, с разрешенным использованием: деловое управление (4.1), для завершения строительства незавершенного строительством объекта (вх. № Н-4946/М от 12.10.2021).

Рассмотрели:

1) Обращение администрации городского округа Тольятти о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для общественных зданий – 50%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201060:110, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, ул. Гидротехническая, 36 в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки) в целях размещения физкультурно-оздоровительного комплекса, по результатам публичных слушаний с 01.10.2021 г. по 29.10.2021 г. (вн.№ 55027-вн/5.1 от 02.09.2021);

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области указанный земельный участок расположен в границах функциональной зоны: жилая зона (планируемая).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 24.12.2008 № 1059, указанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для общественных зданий - 40%.

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0201060:110 находится в собственности муниципального образования городской округ Тольятти (№63:09:0201060:110-63/009/2017-2 от 29.03.2017).

Согласно постановлению администрации городского округа Тольятти от 29.09.2021 № 3217-п/1 назначены публичные слушания с 01 октября 2021 г. по 29 октября 2021 г. по проекту постановления администрации городского округа Тольятти «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201060:110, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, ул. Гидротехническая, 36.

Собрание участников публичных слушаний состоялось 27.10.2021 г. Количество участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях: 11.

По результатам публичных слушаний предложено предоставить администрации городского округа Тольятти разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для общественных зданий – 50%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201060:110, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, ул. Гидротехническая, 36.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для рассматриваемого земельного участка опубликовано 29.10.2021 в газете «Городские ведомости» № 79 (2435) и размещено на официальном портале администрации городского округа Тольятти в сети «Интернет»: <http://portal.tgl.ru>.

На голосование поставлен вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для общественных зданий – 50%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201060:110, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, ул. Гидротехническая, 36 в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки):

За – 12;

Против – 0;

Воздержался – 0.

Решение:

– Направить в адрес главы городского округа Тольятти заключение с рекомендацией о предоставлении администрации городского округа Тольятти разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для общественных зданий – 50%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201060:110, расположенного по адресу: Самарская область, г.Тольятти, Комсомольский район, ул. Гидротехническая, 36 в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

2) Обращение администрации городского округа Тольятти о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для дошкольных и общеобразовательных учреждений - 1 – 4; предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) дошкольных и общеобразовательных учреждений - 3 – 18) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5224, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский, ул. Ботаническая, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки) в целях строительства детского сада на 350 мест, по результатам публичных слушаний с 14.09.2021 до 12.10.2021. (от 31.08.2021 № 1862-вн/5.1);

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти Самарской области указанный земельный участок расположен в границах функциональной зоны: жилая зона (планируемая).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утвержденными решением Думы городского округа Тольятти Самарской области от 24.12.2008 № 1059, указанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0102151:5224 находится в собственности муниципального образования городской округ Тольятти.

В соответствии с постановлением администрации городского округа Тольятти от 08.09.2021 № 3033-п/1 проведены публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5224.

Дата и источник опубликования оповещения о начале публичных слушаний: от 14.09.2021 № 66 (2422) газета «Городские ведомости»;

официальный портал администрации городского округа Тольятти в сети «Интернет»: <http://portal.tgl.ru>.

Срок проведения публичных слушаний по проекту: с 14.09.2021 до 12.10.2021.

Собрание участников публичных слушаний состоялось 07.10.2021 г. Количество участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях: 2.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьями 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для рассматриваемого земельного участка опубликовано 12.10.2021 в газете «Городские ведомости» № 74 (2430) и размещено на официальном портале администрации городского округа Тольятти в сети «Интернет»: <http://portal.tgl.ru>.

На голосование поставлен вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для дошкольных и общеобразовательных учреждений - 1 – 4; предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) дошкольных и общеобразовательных учреждений - 3 – 18) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5224, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский, ул. Ботаническая, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки):

За – 12;

Против – 0;

Воздержался – 0.

Решение:

– Направить в адрес главы городского округа Тольятти заключение с рекомендацией о предоставлении администрации городского округа Тольятти разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для дошкольных и общеобразовательных учреждений - 1 – 4; предельная

(минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м) дошкольных и общеобразовательных учреждений - 3 – 18) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0102151:5224, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский, ул. Ботаническая, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

3) Обращение ООО «ПРОГРЕСС» о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101172:14, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, обл. Самарская, г. Тольятти р-н Автозаводский кв-л За юго-западнее пересечения Ленинского проспекта и Нового проезда, в территориальной зоне Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), по результатам публичных слушаний с 03.09.2021 до 01.10.2021(вх. от 05.08.2021 № 9281-вх/5);

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101172:14 находится в собственности ООО «ПРОГРЕСС» с 30.12.2020.

На рассматриваемом земельном участке планируется строительство жилого многоквартирного дома.

Согласно Генеральному плану городского округа Тольятти Самарской области, утвержденному решением Думы городского округа Тольятти от 25.05.2018 № 1756, земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101172:14 находится в границах функциональной зоны: Общественно-деловая зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти указанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

В ходе обсуждения и рассмотрения эскизного проекта выявлено размещение объекта ГО и ЧС. В случае обрушения планируемого к строительству 16-ти этажного, многоквартирного жилого дома (высота 49,020 м) бомбоубежище будет «завалено», что нарушает норматив по размещению отдельно стоящих зданий и сооружений (СП 88.13330.2014. Свод правил. Защитные сооружения гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП II-11-77*" (утв. Приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 59/пр) (ред. от 23.01.2019). Так же отмечено, что ранее Дума городского округа Тольятти обращалась в комиссию по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части установления рекреационной зоны в отношении указанного земельного участка для размещения сквера.

На голосование поставлен вопрос: о предоставлении ООО «ПРОГРЕСС» разрешение на условно разрешенный вид использования (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101172:14, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, обл. Самарская, г.Тольятти р-н Автозаводский кв-л 3а юго-западнее пересечения Ленинского проспекта и Нового проезда, в территориальной зоне Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения):

За – 0;

Против – 12;

Воздержался – 0.

Решение:

– Направить в адрес главы городского округа Тольятти заключение с рекомендацией об отказе ООО «ПРОГРЕСС» в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101172:14, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, обл. Самарская, г. Тольятти р-н Автозаводский кв-л 3а юго-западнее пересечения Ленинского проспекта и Нового проезда, в территориальной зоне Ц-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

4) Обращение Брагина Сергея Владимировича о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти Самарской области в части изменения территориальных зон СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий), Т-4 (зона гидротехнических сооружений) на территориальную зону Ж-1А (зона коттеджной застройки) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:8118, 63:09:0103035:8117 соответственно (вх.№ Б-4524/Мот 15.09.2021);

Указанное предложение в части изменения территориальных зон СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий), Т-4 (зона гидротехнических сооружений) на территориальную зону Ж-1А (зона коттеджной застройки) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 63:09:0103035:8118, 63:09:0103035:8117 предлагается рассмотреть в рамках выполняемой работы по разработке Проекта Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.

В соответствии с условиями муниципального контракта от 11 января 2021, заключенного администрацией городского округа Тольятти от имени

муниципального образования - городского округа Тольятти, Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательский институт «Земля и город» выполняет работы по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти.

В соответствии с постановлением администрации городского округа Тольятти от 03.11.2021 № 3479-п/1 с 09 ноября 2021 года до 18 января 2021 года проводятся публичные слушания по проекту решения Думы городского округа Тольятти «О Правилах землепользования и застройки городского округа Тольятти».

Оповещение о назначении публичных слушаний опубликовано в газете «Городские ведомости» 9 ноября 2021 года.

В ходе обсуждения заданы вопросы: как обеспечивается проезд к рассматриваемому земельному участку? Предусмотрена ли улично-дорожная сеть в Генеральном плане городского округа Тольятти в отношении рассматриваемой территории? Отмечено, что в обращении заявителя ошибочно указана территориальная зона Т-4 (зона гидротехнических сооружений) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0103035:8117. Предложение по установлению территориальной зоны Ж-1А (зона коттеджной застройки) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0103035:8117 будет противоречить действующему Генеральному плану городского округа Тольятти.

На голосование поставлен вопрос: о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти в части изменения территориальных зон СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий) на территориальную зону Ж-1А (зона коттеджной застройки) в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0103035:8118, в соответствии с действующим Генеральным планом городского округа Тольятти:

За – 12;

Против – 0;

Воздержался – 0.

Решение:

– Внести изменение в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти в части изменения территориальных зон СХ-2 (зона сельскохозяйственных угодий) на территориальную зону Ж-1А (зона коттеджной застройки) в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0103035:8118, в соответствии с действующим Генеральным планом городского округа Тольятти.

5) Обращение ООО СЗ "Гранит" о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101154:27, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, ул. 40 лет Победы, земельный участок №38А, с видом разрешенного использования: для строительства 14-ти этажного двухподъездного жилого дома с нежилыми помещениями и инженерно-техническим обеспечением в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки) (вх. № 4538-вх/5.1 от 16.09.2021);

Руководствуясь частью 1.1. статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявитель ООО СЗ «Гранит» обратился в комиссию по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальная плотность населения (количество единиц на гектар) - 428; максимальная застроенность участка - 35,84%).

Согласно решению Думы городского округа Тольятти от 21.12.2016 №1300 внесены изменения в Правила, утверждённые решением Думы городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 №1059, где предусмотрено изменение статей 33-76 Правил застройки и установление для каждой территориальной зоны четырех обязательных предельных параметров для всех объектов, предусмотренных конкретной территориальной зоной.

Указанное Решение опубликовано в газете «Городские ведомости» от 30.12.2016 №93(1967), размещено на сайте Думы городского округа Тольятти в сети «Интернет»: www.dumatlt.ru и на официальном портале мэрии городского округа Тольятти в сети «Интернет»: <http://portal.tgl.ru>.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

Однако Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, утверждёнными решением Думы городского округа Тольятти от 24 декабря 2008 №1059, указанные в заявлении предельные параметры не предусмотрены. Таким образом, невозможно рассмотреть вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от тех параметров, которые в настоящее время не действуют.

На голосование поставлен вопрос: о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальная плотность населения (количество единиц на гектар) - 428; максимальная

застроенность участка – 35,84%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101154:27:

За – 0;

Против – 12;

Воздержался – 0.

Решение:

– Направить в адрес главы городского округа Тольятти заключение с рекомендацией об отказе ООО СЗ «Гранит» в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101154:27, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, ул. 40 лет Победы, земельный участок №38А.

6) Обращение МБУ «ЗЕЛЕНСТРОЙ» о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти в части установления территориальную зону Р-1П (зона парков) для городского парка культуры и отдыха (земельные участки с кадастровыми номерами 63:09:0305001:523; 63:09:0305001:524; 63:09:0305001:525; 63:09:0201057:791, 63:09:0101177:6, 63:09:0101177:3; 63:09:0101177:5 (исх. №565 от 06.10.2021; вх. № 11736-вх/5 от 06.10.2021);

Учитывая Протокол аппаратного совещания администрации городского округа Тольятти от 19.07.2021 № 25 по данному вопросу

Территория городского парка культуры и отдыха

1) парк Центрального района, расположенный по адресу: ул.Победы,57 (земельные участки с кадастровыми номерами: 63:09:0305001:523; 63:09:0305001:524; 63:09:0305001:525;

2) парк Комсомольского района, расположенный по адресу: ул. Лизы Чайкиной, 36 (земельный участок с кадастровым номером 63:09:0201057:791);

3) сквер в честь 50-летия АВТОВАЗа, расположенный по адресу: ул.Революционная, 33 (земельные участки с кадастровыми номерами: 63:09:0101177:6; 63:09:0101177:3);

4) Парк Победы, расположенный по адресу: ул. Юбилейная (земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101177:5).

При обсуждении вопроса предложено руководствоваться постановлением мэрии от 22.04.2010 № 1027-п/1 «Об утверждении Положения об использовании земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется...», так как территория парков и скверов является территорией общего пользования.

Так же предложено рассмотреть вопрос об установлении территориальной зоны Р-1П (зона парков) для указанных земельных участков в рамках публичных слушаний по Проекту Правил землепользования и застройки городского округа Тольятти, выполняемых ООО Научно – исследовательский институт «Земля и город» (г. Нижний Новгород).

На голосование поставлен вопрос: о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти в части установления территориальной зоны Р-1П (зона парков) для городского парка культуры и отдыха (земельные участки с кадастровыми номерами 63:09:0305001:523; 63:09:0305001:524; 63:09:0305001:525; 63:09:0201057:791, 63:09:0101177:6, 63:09:0101177:3; 63:09:0101177:5):

За – 7;

Против – 4;

Воздержался – 1.

Решение:

– Внести изменение в Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти в части установления территориальной зоны Р-1П (зона парков) для территории городского парка культуры и отдыха:

1) парк Центрального района, расположенный по адресу: ул.Победы,57 (земельные участки с кадастровыми номерами: 63:09:0305001:523; 63:09:0305001:524; 63:09:0305001:525;

2) парк Комсомольского района, расположенный по адресу: ул. Лизы Чайкиной, 36 (земельный участок с кадастровым номером 63:09:0201057:791);

3) сквер в честь 50-летия АВТОВАЗа, расположенный по адресу: ул.Революционная, 33 (земельные участки с кадастровыми номерами: 63:09:0101177:6; 63:09:0101177:3);

4) Парк Победы, расположенный по адресу: ул. Юбилейная (земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101177:5).

7) Обращение ООО «ПСП-Тольяттистрой» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,43 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве – 3,1; обеспечение машино-местами от 56/184 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: - в границах земельного участка, предназначенного для размещения жилого дома; - с размещением автомобилей частично на территории жилых кварталов с учетом санитарных

норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории) 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 (зона многоэтажной жилой застройки) по результатам публичных слушаний с 05 октября 2021 г. по 02 ноября 2021 г. (вх. № 3546-вх/5.1 от 26.07.2021);

В соответствии с Генеральным планом городского округа Тольятти указанный земельный участок расположен в границах функциональной зоны: жилая зона.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г.о. Тольятти указанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

Наименование параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	существующие значения ПЗЗ	Планируемые к соблюдению значения
минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов из расчета на 1 кв.м общей площади жилых помещений	0,64	0,43
максимальный коэффициент плотности застройки	1,4	3,1
обеспечение машино-местами	от 2/3 количества квартир в доме	от 56/184 количества квартир в доме

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

На голосование поставлен вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (минимальная площадь земельных участков для многоквартирных многоэтажных жилых домов - принимается из расчета 0,43 кв. м на 1 кв. м общей площади жилых помещений; максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при новом строительстве – 3,1; обеспечение машино-местами от 56/184 количества квартир в доме при соблюдении одного из условий: - в границах земельного

участка, предназначенного для размещения жилого дома; - с размещением автомобилей частично на территории жилых кварталов с учетом санитарных норм и правил (СанПиН), а также на прилегающей территории с учетом пешеходной доступности не более 800 метров в соответствии с утвержденным проектом планировки территории) 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 (зона многоэтажной жилой застройки):

За – 12;

Против – 0;

Воздержался – 0.

Решение:

– Направить в адрес главы городского округа Тольятти заключение с рекомендацией о предоставлении ООО «ПСП-Тольяттистрой» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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.

8) Обращение Рожковой Г.В., Паршиной О.А. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка – 69,9%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101154:26, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, улица 40 лет Победы, 28, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки), согласно п.1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (вх. № Р-3235/5.1 от 28.10.2021);

Частью 1.1. статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов. При этом, допускается однократное изменение

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов без проведения публичных слушаний (п.4 ст.40 ГрК РФ).

Ранее комиссией рассматривался аналогичный вопрос. Постановлением администрации от 30.12.2020 №4069-п/1 отказано в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с отсутствием обоснования уменьшения размеров санитарно-защитных зон (п.6.3, СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями № 1, 2); п.7.1.12.СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) и рекомендуемых минимальных разрывов до жилой застройки от реконструируемого объекта. В настоящее время проведены мероприятия по разработке и установлению санитарно-защитной зоны для реконструируемого объекта (Решение Главного санитарного врача по Самарской области от 10.06.2021 №99). Реестровый номер санитарно-защитной зоны 63:09-6.943.

На голосование поставлен вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка – 69,9%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101154:26, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г. Тольятти, Автозаводский район, улица 40 лет Победы, 28, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки):

За – 8;

Против – 4;

Воздержался – 0.

Решение:

– Направить в адрес главы городского округа Тольятти заключение с рекомендацией о предоставлении Рожковой Г.В., Паршиной О.А. разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный процент застройки в границах земельного участка – 69,9%) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101154:26, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, городской округ Тольятти, г.Тольятти, Автозаводский район, улица 40 лет Победы, 28, в территориальной зоне Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

9) Обращение Норкиной Л.А. о снятии с государственного кадастрового учёта зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с реестровым номером 63:09-6.256 (учетный номер 63.09.2.101) в отношении земельного участка с кадастровым номером 63:09:0301143:12 с местоположением: Российская Федерация, Самарская обл., г. Тольятти, р-н Центральный, пересечение ул.Комсомольская и Первомайская, с разрешенным использованием: деловое управление (4.1), для завершения строительства незавершенного строительством объекта (вх. № Н-4946/М от 12.10.2021).

В ходе обсуждения данного вопроса предложено рассмотреть обращение Норкиной Л.А. на очередном заседании комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Председатель комиссии

О.В. Захаров

Секретарь комиссии

С.Ю. Карле

