



## ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

пл. Свободы, д. 4, г. Тольятти, ГСП, Самарская область, 445011  
тел.: (8482) 543-744, 543-266, факс: (8482) 543-666, 544-219, E-mail: [tgl@tgl.ru](mailto:tgl@tgl.ru), <http://тольятти.рф>

*30.03.2022 № 2234/5*

На № \_\_\_\_\_



Председателю Думы  
городского округа Тольятти

Остудину Н.И.

Уважаемый Николай Иванович!

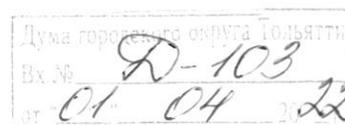
В соответствии с планом текущей деятельности Думы городского округа Тольятти на II квартал 2022 года направляю Вам для рассмотрения на заседании Думы информацию администрации городского округа Тольятти о точечной застройке 6 квартала Автозаводского района городского округа Тольятти.

Докладчик: Захаров Олег Владимирович – заместитель главы городского округа по имуществу и градостроительству.

Приложение: Информация на 1 л. в 1 экз.

Глава городского округа

Н.А. Ренц



## **Информация администрации городского округа Тольятти о точечной застройке 6 квартала Автозаводского района городского округа Тольятти**

Уплотнительная застройка в России воспринимается однозначно негативно. Международная практика показывает, что при грамотном исполнении она делает город более удобным для жизни и экономит городские ресурсы.

В любом крупном городе России можно найти пример, когда в сложившийся квартал воткнут новый жилой дом, не соответствующий окружению. Этот процесс обычно называют точечной или уплотнительной застройкой. Определение этого понятия в российском законодательстве отсутствует. Это не более чем фигура обыденной речи с устоявшейся негативной окраской. Сам же процесс — это следствие стремлений девелопера извлечь максимальную выгоду из наиболее привлекательных участков города.

Однако по пути точечной застройки идут крупнейшие города мира, выбирая её в качестве приоритета пространственного развития. Точечная она потому, что строительство идёт на участках в сложившихся кварталах. Такая застройка предполагает наличие однозначных, установленных городской администрацией правил, которые накладывают ограничения на параметры уплотнения.

У любого города не так много вариантов развития: он может расти вширь или вверх, уплотнять существующую застройку или реализовывать программы по замене существующего жилого фонда.

Разрастание города вширь в долгосрочной перспективе экономически невыгодно. Опыт развитых стран свидетельствует о более аккуратном отношении к созданному капиталу и сложившимся районам, поэтому городское развитие в существенной мере обеспечивается за счёт уплотнения.

В России стратегия и повестка городского развития меняются гораздо быстрее, накопленный опыт градостроительных конфликтов показывает, что проблема локального сопротивления решаема. Для этого с жителями необходимо вступать в диалог, а не ставить их перед фактом. Это позволит не только снизить градус протестных настроений и достичь компромисса, но и повысить качество архитектурных решений.

20.12.2021 в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки поступило обращение ООО «Единение» о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для

размещения многоквартирных многоэтажных жилых домов при реконструкции – 1,96) для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101176:28, согласно части 1.1. статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101176:28, расположенный по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д.39, расположен в границах территориальной зоны Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).

Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение объектов капитального строительства, рассматриваемый в рамках частей 1.1., 4 статьи 40 ГрК РФ, не подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 ГрК РФ.

На рассматриваемом земельном участке эскизным проектом предусмотрена реконструкция административного здания технического центра под многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения поз. 1 – 16 этажей (111 квартир, машино-мест - 74) и поз. 2- 17 этажей (118 квартир, машино-мест - 79).

Согласно постановлению администрации городского округа Тольятти от 07.02.2022 №249-п/1 ООО «Единение» предоставлено разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 63:09:0101176:28, расположенного по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Фрунзе, д.39, расположен в границах территориальной зоны Ж-4 (зона многоэтажной жилой застройки).