

ПРОТОКОЛ  
ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ № ПС-30

17 октября 2016г.

Наименование вопроса, выносимого на публичные слушания:

Рассмотрение проекта планировки с проектом межевания территории  
квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти

Время начала проведения публичных слушаний: 18:00.

Время окончания проведения публичных слушаний: 19:30.

Место проведения публичных слушаний: г. Тольятти, Автозаводский район,  
пр-д Новый, 2, актовый зал.

Основания проведения публичных слушаний:

Постановление мэрии городского округа Тольятти от 26.09.2016г. №3034-п/1  
О проведении публичных слушаний по «Проекту планировки с проектом  
межевания квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти».

Объявление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете  
«Городские ведомости» от 27 сентября 2016 г. №67 (1941).

Организатор проведения публичных слушаний:

Департамент градостроительной деятельности мэрии городского округа  
Тольятти.

Председательствующий: Дудаков Виктор Венедиктович, главный специалист  
отдела комплексного развития территорий управления архитектуры и  
градостроительства департамента градостроительной деятельности мэрии  
городского округа Тольятти (постановление мэрии городского округа Тольятти  
№3034-п/1 от 29.09.2016г.).

Секретарь: Карташева Татьяна Александровна, главный специалист  
управления архитектуры и градостроительства департамента градостроительной  
деятельности мэрии.

Количество зарегистрированных участников: 54.

Вступительное слово председательствующего:

Председатель публичных слушаний 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», доложил о разработке Проекта  
планировки с проектом межевания квартала 17-А Автозаводского района  
г.Тольятти.

Исполнителем проекта является ООО «М-Строй» на основании  
Муниципального контракта №1160-дг/5.1 от 09.12.2015 г. на разработку проекта

планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти.

Основанием для проектирования являются:

1. Постановление мэрии городского округа Тольятти от 21.06.2016 №1953-п/1 «О подготовке проекта планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти».
2. Муниципальный контракт №1160-дг/5.1 от 09.12.2015 г. на разработку проекта планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти.

Дудаков Виктор Венедиктович предоставил слово представителю ООО «М-Строй», разработчику проекта планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти.

Фролов Сергей Сергеевич

В соответствии с техническим заданием специалистами ООО «М-Строй» проделана работа по разработке проекта планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти.

Разработаны текстовые и графические материалы проекта. При проектировании были учтены и использованы материалы ранее выполненных проектных работ, в том числе «Генеральный план городского округа Тольятти на расчетный срок до 2025 года» и «Правила землепользования и застройки городского округа Тольятти», утвержденные решением Думы городского округа Тольятти от 24.12.2008 №1059.

Проектируемая территория расположена в Автозаводском районе г.о. Тольятти Самарской области и ограничена улицами 40 лет Победы, ул. Земляничная, граница городского леса, северо-восточная граница квартала 14-А.

Площадь в границах проектируемой территории составляет 28 га.

Разработчик проекта выступил с кратким докладом о содержании проделанной работы и ознакомил присутствующих с существующим положением территории 17-А квартала и проектными решениями принятыми в проекте планировки территории.

П\*\*\* С. Г. (главный специалист аналитического отдела Думы г.о. Тольятти):

Замечания и предложения по проекту планировки с проектом межевания квартала 17-А Автозаводского района г. Тольятти.

1. Проектом планировки предусмотрено строительство:

- дошкольного образовательного учреждения на 180 мест, совмещенного с образовательным учреждением начального общего образования на 60 мест,
- офиса врача общей практики во встроенном помещении одного из строящихся жилых домов;
- общедоступные плоскостные спортивные площадки.

Данных объектов указанной вместимости недостаточно для обеспечения жителей квартала объектами социальной инфраструктуры.

2. На чертеже межевания территории существуют территории, для которых земельные участки не сформированы. В границах нескольких земельных участков расположено несколько объектов недвижимости разного назначения (жилые дома, торгово-офисные здания). Границы некоторых земельных участков сформированы без учета границ объектов недвижимости.

3. Отсутствует согласование проекта планировки с собственниками земельных участков и энергоснабжающими организациями.

Раздел 1. Состав проекта планировки территории с проектом межевания территории

1. Чертеж планировки из состава основной части не представлен (часть 4 статьи 42 ГрК РФ);

2. Представленные чертежи из состава основной части не содержат:

–границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства,

–границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (подпункты в и г пункта 1 части 3 статьи 42 ГрК РФ);

3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории не содержат:

–схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

–схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

–схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории (часть 5 статьи 42 ГрК РФ);

4. Из состава материалов по обоснованию проекта не представлена пояснительная записка, которая должна содержать описание и обоснование положений, касающихся:

–определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

–защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (часть 6 статьи 42 ГрК РФ);

5. Чертежи межевания территории должны отображать:

–линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

–границы зон с особыми условиями использования территорий (часть 5 статьи 43 ГрК РФ);

6. В проекте межевания территории должны быть указаны:

–образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;

–вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки (часть 5.2 статьи 43 ГрК РФ, часть 10 статьи 45 ГрК РФ);

7. Частью 16 статьи 45 ГрК РФ предусмотрено опубликование документации по планировке территории, без указания ограничений, следовательно, проект планировки территории должен быть опубликован (и после утверждения и на этапе публичных слушаний) в объеме, допустимом для открытого опубликования.

## Раздел 2. Графическая часть

8. Конфигурация красных линий не имеет обоснования;

9. Согласно пункту 11 статьи 1 ГрК РФ, красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения. Градостроители в большинстве своем, в том числе и разработчики рассматриваемого проекта планировки территории руководствуются ранее действовавшим описанием термина «красные линии», согласно которому красные линии отделяют территорию застройки от территории общего пользования;

10. Чертеж межевания территории содержит экспликацию объектов социально-культурной сферы и коммунального назначения без обозначения данных объектов на чертеже;

11. Детская площадка дома №7 по ул. 40 лет Победы, расположена за границей земельного участка на территории общего пользования;

12. Земельные участки, сформированные под опорами демонтированной ЛЭП необходимо снять с учета и включить в границы соответствующих близлежащих земельных участков;

13. Земельный участок автозаправочной станции с кадастровым номером 63:09:0101183:7 сформирован частично на территории общего пользования. Проект планировки не содержит предложения по исправлению данной ситуации;

14. На представленных чертежах отсутствуют зоны с особыми условиями использования территории, в том числе санитарно-защитная зона от автозаправочной станции;

15. Земельный участок для детского сада со школой сформирован не рационально;

16. На топографической съемке отражены демонтированные опоры ЛЭП, в связи с чем возникает сомнение в актуальности топографической подосновы;

17. Проект планировки не содержит предложений по изменению положения части границы Автозаводского и Центрального районов, которые не учитывают границы земельных участков;

18. На разбивочном чертеже красных линий указано, что ведомости координат характерных (поворотных) точек проектируемых красных линий представлены в Приложении №1 утверждаемой части проекта планировки территории. Данного приложения нет среди документов, представленных на публичные слушания. Согласно ГрК РФ, проект планировки содержит основную часть, а не утверждаемую часть. Ошибка в терминологии, встречающаяся регулярно.

19. На разбивочном чертеже красных линий применяется одинаковое обозначение для проектируемых и существующих красных линий, следовательно, подготовлены предпосылки для ошибочного прочтения документа;

20. Предусмотрено две велодорожки (вдоль ул. 40 лет Победы и вдоль леса) которые не соединены между собой поперечными связями. Велодорожка вдоль леса тупиковая;

21. На чертежах отражен участок планируемого маршрута общественного транспорта (троллейбус), который не описан в пояснительной записке, следовательно, неизвестно как предлагается включить данный маршрут в действующую маршрутную сеть, учитывая отсутствие троллейбусного маршрута на данном участке ул. 40 лет Победы в концепции развития улично-дорожной сети.

Обращаем внимание, что на данный момент профильный департамент мэрии не может организовать даже автобусное сообщение на введенном участке 40 лет Победы, поскольку встала проблема заезда со стороны Южного шоссе. В настоящее время схема движения не предусматривает заезд (двойная сплошная линия). Помимо этой проблемы для организации троллейбусного сообщения возникает еще и вторая – неоткуда протянуть линии, так как в ближайшем «окружении» квартала отсутствует троллейбусное сообщение;

22. Не все пешеходные маршруты рациональны;

### Раздел 3. Текстовая часть

23. Согласно проекту, размещение новых автостоянок постоянного хранения транспорта не предусматривается;

Не соблюдено требование региональных нормативов градостроительного проектирования Самарской области по уровню обеспеченности стоянками и парковками (парковочными местами) общего пользования на 25% парка индивидуальных легковых автомобилей в пешеходной доступности – 100 м до входа в жилые дома;

24. В части ливневого стока: отсутствует информация о том, каким образом будет происходить сбор поверхностного ливневого стока, не будет ли сброса «на рельеф»;

26. Почему численность населения остается неизменной, если часть жилых домов ещё не построена и следовательно не заселена? Отсутствует информация, подтверждающая правильность расчета численности населения;

27. Отсутствует обобщенная информация по жилым домам: суммарная площадь жилых помещений, суммарная площадь торговых и офисных помещений, количество квартир (всего и с разбивкой по количеству комнат);

28. Не представлена обобщенная информация по каждому земельному участку: минимальная и максимальная площадь земельного участка, рассчитанная в соответствии с Правилами землепользования и застройки, коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки, количество машиномест, этажность. Отсутствует сравнение фактических показателей с регламентируемыми значениями и не даны пояснения о причинах, последствиях и способах соблюдения градостроительных регламентов;

29. В пояснительной записке в таблице «Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории»:

- на странице 12 присутствует графа «Современное состояние на 2012 год». Муниципальный контракт был заключен 04.12.2015 года и информацию по состоянию на 2012 год не является «современной». Необходимо актуализировать данные сведения;

- после 1.1 указано об уменьшении площади многоэтажной жилой застройки (с 22,8 га до 21,4 га) и зоны общественно-деловой застройки (с 0,1 га до 0,08 га). Пояснения о причинах данных изменений отсутствуют;

- в строке 1.5 отсутствует значение коэффициента плотности застройки для многоэтажной жилой застройки;

- в строках 2 и 3.1 указаны неизменяющиеся во времени значения численности населения (12,68 тыс. человек) и общая площадь жилых домов, при том, что на топографической съемке нанесены незавершенные строительством жилые дома;

- в строке 3.2 указана средняя этажность застройки (10 этажей). В представленных документах отсутствует обоснование данного значения. Данный показатель не оказывает влияние на другие показатели;

- в строках 4.1 и 4.2 указаны значения не в полном объеме;

- в строке 7.2 указана площадь озеленения территорий общего пользования в размере 10,1 га. Данное значение вызывает сомнение, так как на представленных чертежах данные территории не обозначены, да и общая площадь территории проектирования составляет 29,18 га;

30. В приложении 1 к пояснительной записке проекта межевания, значения координат поворотных точек земельных участков должно быть указано до сантиметра с учетом общих требований к землеустроительной документации;

31. Там же для участка VII не указано значение ординаты (значение по оси Y) для точки 11.

На основании вышеизложенного предлагается отправить рассматриваемый проект планировки территории с проектом межевания территории 17-А квартала Автозаводского района на доработку с учетом вышеуказанных замечаний. По итогам доработки повторно вынести вопрос по проекту планировки территории с проектом межевания территории 17-А квартала Автозаводского района на публичные слушания.

Ф\*\*\* С.С.:

По вопросу обеспеченности социальными объектами. Проектом предусмотрено размещение детского сада на 180 мест с образовательным учреждением начального образования на 60 мест, офиса врачей общей практики и спортивной площадки с физкультурно-оздоровительным комплексом. Мощностей данных объектов недостаточно для обеспечения жителей квартала. Проект не может ликвидировать дефицит в объектах социальной инфраструктуры из-за недостатка свободных территорий. Земельный участок, на котором располагается спортивный объект, находится в собственности.

По вопросу согласования с собственниками земельных участков проекта планировки с проектом межевания. Для согласования проекта с собственниками сейчас проводятся публичные слушания. Возможность подключения к инженерным коммуникациям мы запрашиваем у организаций.

По вопросу размещения объектов регионального, федерального, местного значения. Объекты регионального и федерального значения отсутствуют. Объектом местного значения является офис врачей общей практики.

П\*\*\* Д. А.:

Прошу вернуть земельный участок с кадастровым номером 63:09:0101183:5041, выданный ООО «Комфорт Плюс» для размещения универсальной спортивной площадки вместо общеобразовательной школы на 650 мест. Согласно проекту застройки квартала 17-А (согласованный градостроительным советом от 29.12.2004г.) на данной территории должна быть размещена школа. Также прошу предусмотреть детский сад на 250 мест в соответствии с проектом застройки. При проектировании школ и садов учесть расчетные нормативы для населения квартала 12.500 человек, в соответствии с СНиП 2.07.01-89. «Градостроительство»

Территории, отведенные проектом для универсальной спортивной площадки и сквера у леса отдать для строительства детского сада и школы.

Ф\*\*\* С. С.:

По проекту застройки, разработанному в 2004 году. При проектировании был изучен проект застройки 17-А квартала. Согласно проекту, территория для школы имеет другую конфигурацию и гораздо больше по площади. В 2004 году был утвержден градостроительный кодекс в новой редакции: о необходимости разработки проектов планировки территории в связи с отменой проектов детальной планировки и проекты застройки.

По вопросу земельного участка находящегося в собственности ООО «Комфорт Плюс». Правообладателем выполнен рабочий проект и получено разрешение на строительство. Распоряжаться земельными участками находящимися в собственности у нас нет прав.

По вопросу расчета соблюдения нормативов градостроительного проектирования. Вы ссылаетесь на нормативы для новостроек. 17А частично застроен. В соответствии с нормами для 17-А квартала необходима школа на 1000 мест.

Т\*\*\*А. Ю.:

При покупке квартиры в 17-А квартале застройщики нам обещали полноценную школу и сад. Данный проект нас не устраивает. Нам не нужна спортивная площадка, которая станет платной. Что можно предпринять для строительства школы и сада?

А\*\*\* Н. А.:

Предусмотреть возможность дополнительного пешеходного перехода через ул. 40 лет Победы напротив 17А квартала.

Запланировать размещение офиса врачей общей практики не во встроено-пристроенных помещениях жилых домов, указать их точное местоположение.

Предусмотреть объекты бытового обслуживания (предприятия общественного питания, химчистки, парикмахерские) не на первых этажах жилых домов и указать их точное местоположение.

Предусмотреть автостоянки для планируемого школьно-дошкольного учреждения.

Ф\*\*\* С.С.:

Правильная и возможная практика размещения объектов бытового обслуживания населения на первых этажах жилых домов. Это запланировано данным проектом.

Д\*\*\* Е. С.:

Отменить постановление выданное «ООО Комфорт Плюс» на разрешение на строительство универсальной спортивной площадки.

Какие основания отмены проекта застройки и разработки нового проекта планировки территории 17-А квартала?

К\*\*\*А. Г. (депутат Губернской Думы):

В связи с тем, что отменить постановление мэрии о выдаче разрешения на строительство «ООО Комфорт Плюс» универсальной спортивной площадки скорее всего не представляется возможным, предлагаю следующее. Выйти с предложением о смене зонирования территории, на которой проектом предусмотрен сквер у леса, с целью его объединения с земельным участком под школьно-дошкольным учреждением для строительства полноценной школы.

Ф\*\*\*С. С.:

В настоящее время территория под сквером находится в зоне Р-1, которая не предусматривает строительство школы. Так же вдоль данной территории проходит теплотрасса, которая имеет охранную зону.

Кроме того, земельного участка «ООО Комфорт Плюс» недостаточно для размещения школы на 1000 мест и детского сада на 250 мест, обеспечивающие потребности жителей 17-А квартала.

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

- рекомендовать к утверждению «Проект планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти» с учетом поступивших замечаний и предложений.

Голосование по проекту планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти.

«за» - 0;

«против» - 54;

«воздержались» - 0;

«не голосовали» - 0.

Результаты публичных слушаний:

Проект планировки с проектом межевания территории квартала 17-А Автозаводского района г.Тольятти не рекомендован к утверждению.

Председатель публичных слушаний

В.В. Дудаков