ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

19.02.2020 г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся с 02.02.2020, протокол общественных обсуждений от 18.02.2020 № 25, комиссией по землепользованию и застройке города Ставрополя, утвержденной постановлением администрации города Ставрополя от 02.08.2011 № 2119 (далее – комиссия), рассмотрены проекты:

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020804:306 и объектов капитального строительства: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, улица Пригородная, 195л в квартале 381; территориальная зона – П-2. Зона производственно-складских объектов; вид разрешенного использования – под объектами общественного питания, бытового обслуживания и складского назначения; запрашиваемый вид использования – магазины.

При проведении общественных обсуждений приняло участие 2 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений от отраслевых (функциональных) и территориальных органов администрации города Ставрополя и членов комиссии предложения и замечания не поступили.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объектов капитального строительства по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Пригородная, 195л в квартале 381 – «магазины».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012301:98 и объекта капитального строительства: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, проезд Елецкий, № 11; территориальная зона – Ж-3. Зона индивидуального жилищного строительства; вид разрешенного использования – для проектирования и строительства индивидуального жилого дома; запрашиваемый вид использования – среднеэтажная жилая застройка;

При проведении общественных обсуждений приняли участие 23 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что на рассматриваемом земельном участке было разрешено строительство индивидуального жилого дома, однако в настоящее время на земельном участке расположен 4-этажный жилой дом, обладающий признаками многоквартирного, в состав которого входят 19 жилых помещений.

Разрешение на строительство, подготавливаемое на основании разработанной проектной документации, которая в определенных случаях требует проведения экспертизы проектной документации, а также разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию не выдавалось.

Площадь земельного участка недостаточная для обеспечения требований, установленных пунктом 2.3 СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», в части возможности организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений. Отсутствует какая-либо проектная проработка многоквартирного жилого дома, содержащая сведения о функциональном зонировании, благоустройстве, обеспеченности парковками и пр. Согласно топографической съемке М 1:500 процент застройки превышает 50%, что нарушает предельные параметры разрешенного строительства, установленные градостроительным регламентом.

В связи с тем, что Комитет является отраслевым (функциональным) органом администрации города Ставрополя, созданным для решения вопросов, отнесенных в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города Ставрополя к компетенции администрации города Ставрополя в области градостроительства и землепользования на территории муниципального образования города Ставрополя, внесенные Комитетом замечания учтены комиссией при принятии решения.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, проезд Елецкий, № 11 – «среднеэтажная жилая застройка».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020301:1084 и объекта капитального строительства: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, СНТ «Калина Красная»; территориальная зона – Ж-4 Зона огороднических и садоводческих объединений; вид разрешенного использования – под жилую застройку индивидуальную, для ведения садоводства; запрашиваемый вид использования – для индивидуального жилищного строительства, магазины.

При проведении общественных обсуждений приняло участие 3 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений от отраслевых (функциональных) и территориальных органов администрации города Ставрополя и членов комиссии предложения и замечания не поступили.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, СНТ «Калина Красная» – «для индивидуального жилищного строительства, магазины».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020301:988 и объекта капитального строительства: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, СНТ «Калина Красная», улица Калина Красная–8, № 149; территориальная зона – Ж-4. Зона огороднических и садоводческих объединений; вид разрешенного использования – под сад; запрашиваемый вид использования – для индивидуального жилищного строительства, магазины.

При проведении общественных обсуждений приняло участие 4 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений от отраслевых (функциональных) и территориальных органов администрации города Ставрополя и членов комиссии предложения и замечания не поступили.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, СНТ «Калина Красная», улица Калина Красная–8, № 149 – «для индивидуального жилищного строительства, магазины».

1. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011210:59: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, улица Тельмана, 198; территориальная зона – Ж-1.1 Зона разноэтажной жилой застройки; вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: в части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительства до восточной границы земельного участка смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица) – 3 м.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 2 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений от отраслевых (функциональных) и территориальных органов администрации города Ставрополя и членов комиссии предложения и замечания не поступили.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011210:59 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Тельмана, 198, в части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительства до восточной границы земельного участка смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица) – 3 м.

1. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030810:40: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, улица Севрюкова, 19; территориальная зона – Ж-3. Зона индивидуального жилищного строительства; вид разрешенного использования – под индивидуальное жилищное строительство; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: в части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительства до северной границы земельного участка смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица) – 2 м.

При проведении общественных обсуждений принял участие 1 участник общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что при осмотре земельного участка, установлено, что строительство объекта начато с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства. Системное толкование положений Градостроительного кодекса Российской Федерации дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству только после осуществления всех предусмотренных законом мероприятий и оформления документов, подготавливаемых в целях осуществления строительства.

При наличии существующего отступления от места допустимого размещения объекта капитального строительства на земельном участке предоставление разрешения на отклонение нецелесообразно, поскольку такое разрешение должно быть получено заявителем до начала строительства (реконструкции).

Также заявителем не указаны характеристики земельного участка неблагоприятные для застройки, при наличии которых правообладатель земельного участка вправе обращаться за разрешением на отклонение.

В связи с тем, что Комитет является отраслевым (функциональным) органом администрации города Ставрополя, созданным для решения вопросов, отнесенных в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города Ставрополя к компетенции администрации города Ставрополя в области градостроительства и землепользования на территории муниципального образования города Ставрополя, внесенные Комитетом замечания учтены комиссией при принятии решения.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030810:40 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Севрюкова, 19, в части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительства до северной границы земельного участка смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица) – 2 м.

1. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011106:1444: местоположение (адрес) – Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пр-д Кубанский, 11б; территориальная зона – Ж-3. Зона индивидуального жилищного строительства; вид разрешенного использования – под жилую застройку индивидуальную; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: в части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительство до южной границы земельного участка, смежной с линией улично-дорожной сети (проезд) – 1 м, от северной границы земельного участка, граничащей со смежным земельным участком – 1 м; в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка – 60%.

При проведении общественных обсуждений принял участие 1 участник общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что заявитель указывает на то, что земельный участок имеет вытянутую форму, расположен в окружении трансформаторной подстанции, инженерных коммуникаций, гаража и улично-дорожной сети и конфигурация и положение участка с учетом охранной зоны инженерных коммуникаций ограничивают возможность размещения на нем жилого дома высоты и площади, согласно установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края.

Градостроительным регламентом предусмотрена высота здания для индивидуального жилищного строительства до 3 этажей, и препятствия для строительства такой этажности на земельном участке отсутствуют.

Согласно топографической съемке М:500 в границах земельного участка инженерные коммуникации не проходят (что подтверждается чертежом градостроительного плана земельного участка), а ориентировочная охранная зона трансформаторной подстанции не внесена в Единый государственный реестр недвижимости в установленном порядке, а значит, с учетом положений Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ, ограничения в ней не действуют. Кроме того, имеется согласование схемы планировочной организации земельного участка с АО «Горэлектросеть», датированное 27.03.11.

По мнению Комитета для земельного участка площадью 311 кв.м прямоугольная конфигурация является максимально рациональной, а расположение на соседних земельных участках зданий, строений, сооружений (трансформаторной подстанции, гаража) не является характеристикой рассматриваемого земельного участка.

Не возможно установить связь, как существующая застройка, расположение сетей (которые фактически на земельном участке отсутствуют) и расположение улично-дорожной сети обосновывает возможность большего процента застройки земельного участка, а также то, каким образом окружение земельного участка не позволяет выдержать площадь застройки 124 кв.м (40%), но требует строительства здания площадью застройки 186 кв.м (60%).

В связи с тем, что Комитет является отраслевым (функциональным) органом администрации города Ставрополя, созданным для решения вопросов, отнесенных в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города Ставрополя к компетенции администрации города Ставрополя в области градостроительства и землепользования на территории муниципального образования города Ставрополя, внесенные Комитетом замечания учтены комиссией при принятии решения.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011106:1444 по адресу: Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пр-д Кубанский, 11б, в части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительство до южной границы земельного участка, смежной с линией улично-дорожной сети (проезд) – 1 м, от северной границы земельного участка, граничащей со смежным земельным участком – 1 м; в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка – 60%.

1. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:021524:47: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, улица Трунова, дом 14; территориальная зона – Ж-3. Зона индивидуального жилищного строительства (19,5%), ИТ-4. Зона объектов автомобильного транспорта, магистральных улиц, дорог (5,2%), Р-2. Зона городских озелененных территорий общего пользования (75,4%); запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: в части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительства до юго-восточной границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица) – 2,97 м.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 2 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений не было получено предложений и замечаний от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что заявителем не указаны характеристики земельного участка неблагоприятные для застройки, при наличии которых правообладатель земельного участка вправе обращаться за разрешением на отклонение.

Также в результате уточнения границ земельный участок располагается в трех территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, что нарушает требование принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Кроме того зоны Р-2, ИТ-4 не предусматривают использование земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

В связи с тем, что Комитет является отраслевым (функциональным) органом администрации города Ставрополя, созданным для решения вопросов, отнесенных в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города Ставрополя к компетенции администрации города Ставрополя в области градостроительства и землепользования на территории муниципального образования города Ставрополя, внесенные Комитетом замечания учтены комиссией при принятии решения.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:021524:47 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Трунова, дом 14, части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительства до юго-восточной границы земельного участка смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица) – 2,97 м.

Заместитель главы администрации

города Ставрополя, руководитель

комитета градостроительства

администрации города Ставрополя,

заместитель председателя комиссии

по землепользованию и застройке

города Ставрополя А.В. Уваров

Заведующий отделом подготовки

градостроительной документации

управления архитектуры

комитета градостроительства

администрации города Ставрополя

секретарь комиссии

по землепользованию

и застройке города Ставрополя О.Н. Сирый