

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

30.08.2023

г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся с 12.08.2023, протокол общественных обсуждений от 28.08.2023 № 92, 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 26:12:022241:35, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Казачья, 17; территориальная зона - Ж-И. Зона исторической смешанной застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 29 участников 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 с кадастровым номером 26:12:022241:35, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Казачья, 17 – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:011202:77, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, проезд Невельский, дом 76; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - среднеэтажная жилая застройка.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:011202:77 от 24.08.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером

26:12:021304:1658, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, улица Лесная, 192б; территориальная зона - Ж-1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный); запрашиваемый условно разрешенный вид использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:021304:1658 от 24.08.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:021304:1657, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, улица Лесная, 192в; территориальная зона - Ж-1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный); запрашиваемый условно разрешенный вид использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:021304:1657 от 24.08.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:022402:253 и объектов капитального строительства, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пер. Фадеева, 1а; территориальная зона - ОД-5. Зона специализированной общественной застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - религиозное использование.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:022402:253 и объектов капитального строительства от 24.08.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:021802:470, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТ «Превосходное», участок 229; территориальная зона - Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - магазины.

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 заседания комиссии членом комиссии – заместителем главы администрации города Ставрополя, руководителем комитета по управлению муниципальным имуществом города Ставрополя (далее – КУМИ) Кравченко Д.С. внесено замечание о том, что в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 217-ФЗ) изменение вида разрешенного использования отдельных садовых и огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу названного Федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан, не допускается.

Несмотря на то, что в настоящее время в отношении рассматриваемого земельного участка не установлен вид разрешенного использования, это не является основанием не применять к нему вышеуказанную норму закона № 217-ФЗ, поскольку данный земельный участок расположен в границах садоводческого некоммерческого товарищества и был образован из земельного участка, предоставленного данному товариществу.

Также Кравченко Д.С. считает, что в целях обеспечения устойчивого развития территории СНТ «Превосходное», установления зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а также определения их характеристик и функционального назначения в отношении территории СНТ «Превосходное» целесообразно провести работы по разработке и утверждению документации по планировке территории.

В связи с тем, что КУМИ 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 землепользования на территории муниципального образования города Ставрополя, внесенные руководителем КУМИ 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 с кадастровым номером 26:12:021802:470, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТ «Превосходное», участок 229 – «магазины».

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:010507:90 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, 156 в квартале 520; территориальная зона - П-2. Коммунально-складская зона; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – банковская и страховая деятельность.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:010507:90 и объекта капитального строительства от 24.08.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:010102:76, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. 8 Промышленная, 2 в квартале 607; территориальная зона - П-2. Коммунально-складская зона; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – общественное питание, выставочная деятельность, бытовое обслуживание населения, организация детских развлекательных мероприятий, деловое управление.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:010102:76 от 22.08.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

9. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012301:85, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Черниговская, 16/1; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – хранение автотранспорта.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 13 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений было получено возражение от 1 гражданина – участника общественных обсуждений и постоянно проживающего на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, прошедший идентификацию в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В своем заявлении участник общественных обсуждений выражает несогласие по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого земельного участка – «хранение автотранспорта».

Кроме того, представленные демонстрационные материалы не являются достаточно информативными и не дают полного представления членам комиссии и участникам общественных обсуждений о планируемом использовании земельного участка в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка – «хранение автотранспорта».

Отсутствие информативности в представленном демонстрационном материале, а также наличие возражения участника общественных обсуждений 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 с кадастровым номером 26:12:012301:85, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Черниговская, 16/1 – «хранение автотранспорта»

10. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012001:16277, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Рогожникова; территориальная зона - ИТ-3. Зона объектов улично-дорожной сети; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:012001:16277 от 22.08.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

11. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012502:230 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный обход, 1д в квартале 531; территориальная зона – ОД-1. Общественно-деловые зоны; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:012502:230 и объекта капитального строительства от 24.08.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

12. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:022405:29, местоположение (адрес): Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Войтика, 10, в квартале 25; территориальная зона – ОД-1. Общественно-деловые зоны; вид разрешенного использования – здравоохранение, деловое управление; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части увеличения этажности до 9 этажей; в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1 м, от восточной границы земельного участка до 0 м, от южных границ земельного участка до 1,5 м, от западной границы земельного участка, смежной с земельным участком с кадастровым номером 26:12:022405:35, до 0 м.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 89 участников 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 представленные заявителем информационные материалы о неблагоприятных характеристиках земельного участка (сложная многогранная конфигурация, стесненная застройка, сложные инженерно-геологические характеристики несущих грунтов) не дают достаточного представления о необходимости отклонения от предельных параметров в запрашиваемых значениях.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не представляется возможным.

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, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:022405:29 по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Войтика, 10, в квартале 25, в части увеличения этажности до 9 этажей; в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1 м, от восточной границы земельного участка до 0 м, от южных границ земельного участка до 1,5 м, от западной границы земельного участка, смежной с земельным участком с кадастровым номером 26:12:022405:35, до 0 м.

13. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030825:267, местоположение (адрес): Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Осипенко, дом 61; территориальная зона – Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; вид разрешенного использования – ИЖС; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого

размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1,5 м.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 4 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений было получено замечание одного участника общественных обсуждений, постоянно проживающего на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, прошедшего идентификацию в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о несогласии с размещением объекта капитального строительства на расстоянии менее 3 метров от границы земельного участка по ул. Осипенко, 63, то есть от восточной границы рассматриваемого земельного участка, при этом отклонение запрашивается в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от его северной границы. В связи с тем, что замечание не относится к запрашиваемому отклонению от предельных параметров разрешенного строительства, оно не было принято во внимание комиссией при принятии решения.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что представленные заявителем информационные материалы о неблагоприятных характеристиках земельного участка не дают достаточного представления о необходимости отклонения от предельных параметров в запрашиваемых значениях.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не представляется возможным.

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, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030825:267, местоположение (адрес): Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Осипенко, дом 61, в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1,5 м.

14. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030717:210, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тельмана, 51; 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, реконструкции объектов капитального строительства: в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка до 70 процентов.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 7 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений было получено замечание двух участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, прошедшие идентификацию в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Участники общественных обсуждений считают, что размещение объекта капитального строительства с увеличенным процентом застройки приведет к сокращению расстояний от границ смежных земельных участков и линий улично-дорожной сети, что приведет к негативным последствиям для нормальной эксплуатации соседних домовладений.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что согласно представленному заявлению земельный участок имеет неблагоприятную конфигурацию, но учитывая установленные градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-1.1 минимальные отступы от границ земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, максимальная подлежащая застройке площадь рассматриваемого земельного участка 236 кв.м, что составляет 40 процентов от площади участка.

Таким образом, увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка приведет к нарушению другого предельного параметра разрешенного строительства – минимальных отступов от границ земельного участка.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не представляется возможным.

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, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030717:210, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тельмана, 51, в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка до 70 процентов.

Первый заместитель главы администрации города Ставрополя, председатель комиссии по землепользованию и застройке города Ставрополя

А.Д. Грибенник

Руководитель управления архитектуры комитета градостроительства администрации города Ставрополя, секретарь комиссии по землепользованию и застройке города Ставрополя

О.Н. Сирый