

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

28.12.2023

г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся с 09.12.2023, протокол общественных обсуждений от 26.12.2023 № 112, 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 26:12:022501:51, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ш. Михайловское, 2б; территориальная зона - П-2. Коммунально-складская зона; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – автомобильные мойки.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 3 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений предложения и замечания от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступали.

Предложения и замечания от иных участников общественных обсуждений не поступали.

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 26:12:022501:51, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ш. Михайловское, 2б – «автомобильные мойки».

2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030703:1765, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пр-д Энгельса, з/у 7/2; территориальная зона - Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – хранение автотранспорта.

При проведении общественных обсуждений принял участие 1 участник общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений предложения и замечания от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступали.

Предложения и замечания от иных участников общественных обсуждений не поступали.

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 26:12:030703:1765, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пр-д Энгельса, з/у 7/2 – «хранение автотранспорта».

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020901:2195, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, ГСК «Чапаевец», № 80 и объекта капитального строительства; территориальная зона - Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 6 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений предложения и замечания от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступали.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что градостроительный регламент территориальной зоны «Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки» не содержит запрашиваемый заявителем вид разрешенного использования.

Кроме того в отношении рассматриваемой территории постановлением администрации г. Ставрополя от 03.06.2022 № 1141 утверждена документация по планировке территории в целях строительства автомобильной дороги в границах улицы Чапаева, улицы Атаманской от проезда Чапаевского до улицы Северный обход города Ставрополя, согласно которой часть земельного участка расположена за пределами установленных красных линий и, соответственно, относится к территории общего пользования.

Также, в соответствии со ст. 2 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 338-ФЗ) под территорией гаражного назначения понимается территория, в границах которой расположены земельные участки, на которых размещены гаражи, используемые для собственных нужд граждан, и (или) земельные участки для размещения таких гаражей, а также земельные участки общего назначения.

Закон № 338-ФЗ не предусматривает возможность использования земельных участков для целей, не связанных с размещением гаражей для собственных нужд или участков общего назначения.

На основании вышеизложенного предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта 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 условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020901:2195, по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ГСК «Чапаевец», № 80 и объекта капитального строительства – «ремонт автомобилей».

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020901:74, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, ГСК «Чапаевец», № 79 и объекта капитального строительства; территориальная зона - Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 5 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений предложения и замечания от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступали.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что градостроительный регламент территориальной зоны «Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки» не содержит запрашиваемый заявителем вид разрешенного использования.

Кроме того в отношении рассматриваемой территории постановлением администрации г. Ставрополя от 03.06.2022 № 1141 утверждена документация по планировке территории в целях строительства автомобильной дороги в границах улицы Чапаева, улицы Атаманской от проезда Чапаевского до улицы Северный обход города Ставрополя, согласно которой часть земельного участка расположена за пределами установленных красных линий и, соответственно, относится к территории общего пользования.

Также, в соответствии со ст. 2 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 338-ФЗ) под территорией гаражного назначения понимается территория, в границах которой расположены земельные участки, на которых размещены гаражи,

используемые для собственных нужд граждан, и (или) земельные участки для размещения таких гаражей, а также земельные участки общего назначения.

Закон № 338-ФЗ не предусматривает возможность использования земельных участков для целей, не связанных с размещением гаражей для собственных нужд или участков общего назначения.

На основании вышеизложенного предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта 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 условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020901:74 по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ГСК «Чапаевец», № 79 и объекта капитального строительства – «ремонт автомобилей».

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020901:73, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, ГСК «Чапаевец» №78 и объекта капитального строительства; территориальная зона - Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 6 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений предложения и замечания от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступали.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что градостроительный регламент территориальной зоны «Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки» не содержит запрашиваемый заявителем вид разрешенного использования.

Кроме того в отношении рассматриваемой территории постановлением администрации г. Ставрополя от 03.06.2022 № 1141 утверждена документация по планировке территории в целях строительства автомобильной дороги в границах улицы Чапаева, улицы Атаманской от проезда Чапаевского до улицы Северный обход города Ставрополя, согласно которой часть земельного участка расположена за пределами установленных

красных линий и, соответственно, относится к территории общего пользования.

Также, в соответствии со ст. 2 Федерального закона от 24.07.2023 № 338-ФЗ «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 338-ФЗ) под территорией гаражного назначения понимается территория, в границах которой расположены земельные участки, на которых размещены гаражи, используемые для собственных нужд граждан, и (или) земельные участки для размещения таких гаражей, а также земельные участки общего назначения.

Закон № 338-ФЗ не предусматривает возможность использования земельных участков для целей, не связанных с размещением гаражей для собственных нужд или участков общего назначения.

На основании вышеизложенного предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта 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 условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020901:73 по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ГСК «Чапаевец» № 78 и объекта капитального строительства – «ремонт автомобилей».

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020301:780, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Калина Красная-6, № 43; территориальная зона - Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – магазины.

Вопрос не подлежит рассмотрению на комиссии по землепользованию и застройке города Ставрополя, поскольку в соответствии с решением Октябрьского районного суда города Ставрополя от 19.04.2023 по делу № 2а-677/2023 на администрацию города Ставрополя возложена обязанность предоставить Шембеловой Н.П. разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020301:780 с видом разрешенного использования «магазины» на основании заявления от 08.09.2022.

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:013704:49, местоположение (адрес) – Ставропольский край,

г. Ставрополь, С/Т «Вишневая поляна», уч. 9; территориальная зона - Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – магазины.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:013704:49 от 21.12.2023 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 26:12:012708:474, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, С/Т «Дружба», № 410; территориальная зона - Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства.

При проведении общественных обсуждений принял участие 1 участник общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений предложения и замечания от граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, не поступали.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) 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» 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.

Также заявителем не представлены демонстрационные материалы планируемого к размещению объекта. Отсутствие демонстрационных материалов в соответствии с пунктом 20 административного регламента, утвержденного постановлением администрации города Ставрополя от 31.03.2020 № 455, является основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства».

Кроме того, территория СНТ «Дружба», в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, не соответствует требованиям главы 5 «Жилые зоны» СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 02.07.01-89\*» в части обеспеченности необходимой социальной и инженерной инфраструктурой.

На основании вышеизложенного предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка 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 условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012708:474 по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, С/Т «Дружба», № 410 – «для индивидуального жилищного строительства».

9. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030206:1128, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, улица Комсомольская; территориальная зона - Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – среднеэтажная жилая застройка.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:030206:1128 от 21.12.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

10. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030206:81, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Комсомольская, № 37; территориальная зона - Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – среднеэтажная жилая застройка.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:030206:81 от 21.12.2023 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 26:12:000000:14093, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:000000:14093 от 20.12.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

12. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:021304:2102, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Октябрьская, з/у 183; 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 26:12:021304:2102 от 21.12.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

13. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030216:943, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Лермонтова/пер. Зеленый; 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 26:12:030216:943 от 21.12.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

14. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030337:6, местоположение (адрес): Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ракитная, № 2, квартал 166; территориальная зона – П-2. Коммунально-складская зона; вид разрешенного использования – производственная деятельность; 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 восточной границы земельного участка до 1 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 представленное заявителем заключение о наличии у рассматриваемого земельного участка характеристик, неблагоприятных для строительства планируемого к размещению объекта, недостаточно обосновано.

Кроме того, в результате выезда на место специалистом комитета установлено, что на территории рассматриваемого земельного участка предположительно на расстоянии 1 м от восточной границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (ул. Раkitная), расположен объект капитального строительства – пункт охраны, этажностью 2 ед.

Комитетом 19.08.2022 выдано разрешение на строительство производственных зданий № 26-09000-65с-2022 и, согласно имеющейся в архиве проектной документации, указанный объект запроектирован на расстоянии 5 м от восточной границы.

Таким образом, объект построен с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Системное толкование положений Градостроительного кодекса Российской Федерации дает основание полагать, что застройщик вправе приступить к строительству (реконструкции) только после осуществления всех предусмотренных законом мероприятий, оформления документов, подготавливаемых в целях осуществления строительства, и получения разрешений, в том числе на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

При наличии существующего отступления от предельных параметров размещения объекта капитального строительства на земельном участке предоставление разрешения на отклонение нецелесообразно, поскольку такое разрешение должно быть получено заявителем до начала строительства.

На основании изложенного 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 26:12:030337:6 по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Ракитная, № 2, квартал 166, в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от восточной границы земельного участка до 1 м.

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