ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

28.12.2022 г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся  
с 10.12.2022, протокол общественных обсуждений от 27.12.2022 № 69, 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 26:12:012502:388, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь,  
   ул. Доваторцев, 88а в квартале 530, территориальная зона - ОД-3. Многофункциональная общественно-деловая зона локальных центров обслуживания; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

При проведении общественных обсуждений приняли участие 1968 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений были получены предложения и замечания от 15 граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, 13 из которых из которых прошли идентификацию в соответствии с ч. 12 ст. 5.1 ГрК (далее – идентификация).

Также поступило 5 замечаний от иных участников общественных обсуждений, не прошедших идентификацию.

В своих заявлениях участники общественных обсуждений, выражают несогласие с предоставлением запрашиваемого разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», поскольку опасаются, что строительство высотного дома окажет негативное влияние на конструкции соседних домов, которые уже сейчас требуют досрочного капитального ремонта, находятся в аварийном состоянии из-за допущенных при их строительстве нарушений, опасаются, что новое строительство повлияет на фундаменты домов  
№№ 86/1, 86/2 по ул. Доваторцев, хотят получить информацию о мероприятиях, предусмотренных для защиты конструкций указанных домов.

Указывают, что строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке по ул. Доваторцев, 88а в квартале 530 приведет к увеличению нагрузки на существующую сеть инженерной инфраструктуры. Возрастет нагрузка на транспортную инфраструктуру, усугубятся проблемы с паркингом и пропускной способностью существующих дорог в квартале, станет неудобно подъезжать к существующим домам.

Обеспокоены тем, что дома будут расположены близко друг к другу, жильцы лишатся комфорта из-за расположения, помещения будут просматриваться из окон в окна.

Указывают на отсутствие защитного озеленения от магистральных дорог, зон отдыха, прогулок и детских площадок в квартале.

Сомневаются, что в границах участка можно предусмотреть все нормируемые площадки и параметры без ущемления прав жителей района.

Сообщают, что на рассматриваемой территории при строительстве «Белого города» обещали строительство церкви.

Указывают на нарушение основных принципов законодательства о градостроительной деятельности, заложенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Очень густонаселенный район испытывает дефицит социальных объектов (переполненная школа и детский сад, поликлиника, обращают внимание, что району нужен спортивный комплекс, школа, школа искусств, офисы для малого бизнеса, помещения бытового обслуживания). Рекомендуют построить детскую площадку, многоуровневую парковку, магазин, бассейн, парк.

По существу внесенных замечаний и возражений выступил   
заявитель – директор ООО Специализированный застройщик «ДиалогСтрой» (далее – ООО СЗ «ДиалогСтрой»).

По вопросу влияния на конструкции домов №№ 86/1, 86/2 по  
ул. Доваторцев пояснил, что при строительстве проектируемого жилого дома будет учитываться предварительная зона влияния, принимаемая как 2 (две) глубины котлована при условии использования технологии «стена в грунте» и экскавации грунта в котловане под защитой монолитных железобетонных перекрытий, на расстоянии 7,35 – 16,68 м от существующих зданий во время строительства предусмотрен геотехнический мониторинг зданий, попадающих в зону воздействия нового строительства.

По вопросу увеличения нагрузки на инженерную инфраструктуру отметил, что резерв нагрузки определяется ресурсоснабжающими организациями, при недостаточности резервов для подключения объекта к той или иной сети соответствующие технические условия на подключение объекта собственниками сетей не будут выданы.

По вопросу увеличения нагрузки на транспортную инфраструктуру, парковочное пространство и пропускную способность существующих дорог пояснил, что проектом многоквартирного жилого дома полностью обеспечивается потребность в парковочных местах для будущих жильцов дома в границах отведенного земельного участка, подъезд к проектируемому дому осуществляется с улицы Доваторцев, организация въезда на рассматриваемый участок с внутриквартальной территории нецелесообразен, при этом проектом предусмотрено расширение подъездной дороги, проходящей через участок проектирования, к существующим домам, что обеспечит более удобный въезд-выезд с территории квартала.

По вопросу близкого расположения существующих домов и проектируемого относительно друг друга, просматриваемости из окна в окно сообщает, что проектируемый дом расположен на расстоянии более 50 м от соседних жилых зданий, что превышает нормируемый бытовой разрыв (20м) и обеспечивает нормативный уровень инсоляции как проектируемого, так и существующих зданий.

По вопросам обеспечения озеленением, зонами отдыха, прогулок и детских площадок, невозможности предусмотреть все нормируемые площадки и параметры без ущемления прав жителей района поясняет, что для проектируемого дома предусмотрены озеленение в виде посевного газона, деревьев и кустарников, а также все необходимые площадки отдыха и активности.

Также заявитель отмечает, что на первом этаже здания предусмотрено проектирование нежилых встроенных помещений, в которые возможно использовать под торговые, социальные, образовательные объекты, офисные помещения, банковские учреждения и помещения бытового обслуживания.

В целом заявитель отмечает, что в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе. Предметом экспертизы результатов инженерных изысканий является оценка соответствия таких результатов требованиям технических регламентов. Предметом экспертизы проектной документации являются, в том числе оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, результатам инженерных изысканий.

В соответствии со ст. 51 ГрК РФ строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, которое выдается при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

На замечания, касающиеся отсутствия защитного озеленения от магистральной дороги, зон отдыха, прогулок и детских площадок в квартале, комиссия отмечает, что земельный участок не является территорией общего пользования, предоставлен заявителю на законных основаниях и предусматривает возможность возведения объектов капитального строительства, в связи с чем не может рассматриваться для указанных участниками общественных обсуждений целей. По вопросу строительства на данном земельном участке церкви, многоуровневой парковки, магазина, бассейна, парка комиссия отмечает, что ООО «СЗ «ДиалогСтрой» владеет земельным участком и вправе планировать его использование в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительным регламентом территориальной зоны «ОД-3. Многофункциональная общественно-деловая зона локальных центров обслуживания», которая содержит, в том числе и вид «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

По вопросу обеспеченности территории квартала детскими образовательными учреждениями комиссия отмечает, что в декабре   
2022 года на территории Юго-Западного планировочного района города Ставрополя введена в эксплуатацию школа на 1550 мест, в ближайшей перспективе планируется строительство еще 4 школ и 3 детских садов, что снизит нагрузку на существующие объекты образования.

Принимая во внимание разъяснения по поступившим замечаниям и возражениям, представленные ООО СЗ «ДиалогСтрой», 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 26:12:012502:388, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь,  
ул. Доваторцев, 88а в квартале 530 – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030709:126, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 234, ул. 9 Января, 20; территориальная зона - Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – среднеэтажная жилая застройка.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 12 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений были получены возражения от 15 граждан – участников общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, 11 из которых прошли идентификацию в соответствии с ч. 12 ст. 5.1 ГрК (далее – идентификация) и юридического лица не прошедшего идентификацию.

В своих заявлениях участники общественных обсуждений, полагают, что из многоэтажного дома будут просматриваться их земельные участки и частная жизнь, с верхних этажей будет попадать мусор, окурки на их земельные участки, окружающие участки будут затенены и нарушена инсоляция. Обеспокоены состоянием инженерных коммуникаций, которые не рассчитаны на увеличение нагрузки, обращают внимание, что на ул. 9 Января вообще отсутствует центральная канализация. Опасаются, что увеличится количество автомобилей, а улица при этом из-за увеличившегося количества машин потеряет пропускную способность и будет затруднен заезд автомобилей экстренных служб. Считают, что площадь земельного участка недостаточна для размещения многоквартирного жилого дома. Обращают внимание комиссии, что участок находится на скльной плите и во время строительства могут пострадать дома старой застройки, отсутствует доступный подъезд, напротив участка расположено общежитие колледжа, в котором проживают дети.

Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений не поступили.

От заинтересованного в предоставлении разрешения лица разъяснения по существу внесенных возражений и замечаний не поступили.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что заинтересованным в предоставлении разрешения лицом представлен эскизный проект 4-этажного жилого дома, при этом запрашиваемый условно разрешенный вид использования земельного участка «среднеэтажная жилая застройка» допускает возможность строительства жилых зданий до 8 этажей. Вместе с тем градостроительный регламент территориально зоны Ж-1.1, в которой расположен рассматриваемый земельный участок содержит вид разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», таким образом, по мнению комитета заинтересованным лицом неверно выбран запрашиваемый вид разрешенного использования.

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, с учетом поступивших замечаний, комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030709:126, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 234, ул. 9 Января, 20 – «среднеэтажная жилая застройка».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:022601:20, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Бакинская, 19 в квартале 430; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 36 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 представленный заявителями пакет документов не соответствует требованиям действующего законодательства.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости права на земельный участок не зарегистрированы, заявителями правоустанавливающие документы на земельный участок не предоставлены, кроме того, заявления представлены не от всех правообладателей помещений многоквартирного жилого дома.

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 26:12:022601:20, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь,  
ул. Бакинская, 19 в квартале 430 – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:031003:46, местоположение (адрес) - край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Мимоз, 18 в квартале 214; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

В ходе проведения общественных обсуждений поступило заявление представителя собственников помещений, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 26:12:031003:46, от 22.12.2022 о снятии вопроса с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020906:1702, местоположение (адрес) - Ставропольский край, город Ставрополь, проезд Чапаевский, в районе нежилого здания № 48; территориальная зона – П-2. Коммунально-складская зона; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - общественное питание.

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 представленный эскизный проект выполнен без учета сведений, содержащихся в градостроительном плане земельного участка (далее – ГПЗУ), в частности здание проектируется на расстоянии 3 м от южной границы земельного участка, при этом нормируемый отступ в соответствии с ГПЗУ составляет 5 м. Также здание проектируется на инжирных коммуникациях и в их охранных зонах, при этом согласование собственников сетей о размещении здания или технические условия на их вынос не представлены.

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 26:12:020906:1702, местоположение (адрес) - Ставропольский край, город Ставрополь, проезд Чапаевский, в районе нежилого здания № 48 – «общественное питание».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный  
   вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:010201:1068, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, улица  
   5 Промышленная, з/у 6б; территориальная зона - П-1. Производственная зона; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий.

При проведении общественных обсуждений приняли 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 с кадастровым номером 26:12:010201:1068, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, улица 5 Промышленная, з/у 6б – «обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:022212:14 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Голенева, № 21 в квартале 34; территориальная зона - Ж-И. Зона исторической смешанной застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - банковская и страховая деятельность.

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 от комитета градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) поступило замечание о том, что заявитель не является правообладателем земельного участка с кадастровым номером 26:12:022212:14, что не соответствует норме статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также не представлены согласия других правообладателей помещений в здании на изменение вида разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный «банковская и страховая деятельность», в связи с чем их права и интересы могут быть нарушены.

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 26:12:022212:14 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Голенева, № 21 в квартале 34 – «банковская и страховая деятельность».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:022317:98, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Орджоникидзе, 24; территориальная зона - Ж-И. Зона исторической смешанной застройки; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - для индивидуального жилищного строительства.

В ходе проведения общественных обсуждений поступило заявление правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:022317:98 от 22.12.2022 о снятии заявления с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:010507:200 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, 17-г в квартале 520; территориальная зона - П-2. Коммунально-складская зона; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - гостиничное обслуживание, развлекательные мероприятия, обеспечение занятий спортом в помещениях.

При проведении общественных обсуждений приняли 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 с кадастровым номером 26:12:010507:200 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, 17-г в квартале 520 – «гостиничное обслуживание, развлекательные мероприятия, обеспечение занятий спортом в помещениях».

Первый заместитель

главы администрации города Ставрополя,

председатель комиссии

по землепользованию

и застройке города Ставрополя А.Д. Грибенник

Заместитель руководителя

управления архитектуры

комитета градостроительства

администрации города Ставрополя

секретарь комиссии

по землепользованию

и застройке города Ставрополя О.Н. Сирый