ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

21.11.2019 г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся с 27.10.2019, протокол общественных обсуждений от 12.11.2019 № 21, 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 26:12:012101:7431; местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, кв-л 524, улица 50 лет ВЛКСМ, 40а; территориальная зона – Ж-1. «Зона среднеэтажной жилой застройки»; вид разрешенного использования – среднеэтажная жилая застройка; запрашиваемый вид использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

При проведении общественных обсуждений приняли участие 62 участника общественных обсуждений.

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

В ходе проведения общественных обсуждений 06.11.2019 в Комиссию поступило заявление с категорическими возражениями против предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: г. Ставрополь, ул. 50 лет ВЛКСМ, 40а*,* в котором правообладатель жилого помещения многоквартирного дома, расположенного на смежном земельном участке, прошедший идентификацию в соответствии с пунктом 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выражает свое несогласие со строительством жилого дома этажностью 9 этажей, так как увеличение этажности препятствует поступлению света в квартиру, что может привести к увеличению коммунальных платежей, а также выражает озабоченность несоответствием количества стояночных мест.

По результатам проведения общественных обсуждений, учитывая, что:

представленное заключение ООО «С-Проект» содержит разъяснения по обеспечению продолжительности инсоляции в существующих жилых зданиях, расположенных по ул. 50 лет ВЛКСМ, 38/1, и ул. 50 лет ВЛКСМ, 42/5 в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и инструкцией «Нормативы и расчет продолжительности инсоляции жилых и общественных зданий на территории Ставропольского края»,

а также разъяснения по обеспечению проектируемого многоквартирного жилого дома нормируемым количеством стоянок для парковки легковых автомобилей со ссылкой на выданный 06.04.2018 градостроительный план земельного участка (далее – ГПЗУ), информация, содержащаяся в котором, в том числе о норме расчета стоянок автомобилей, использовалась для проектирования объекта. В частности, при норме 0,8 машино-места на квартиру, 95 машино-мест предусмотрено в границах земельного участка в подземном паркинге и на наземной парковке, недостающее количество машино-мест обеспечивается на существующей автостоянке вместимостью 200 машино-мест по ул. 50 лет ВЛКСМ, расположенной на расстоянии 77 м от объекта, что не противоречит нормативным требованиям, действовавшим на момент выдачи ГПЗУ,

комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, кв-л 524, улица 50 лет ВЛКСМ, 40а – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:022010:122 и объекта капитального строительства: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, проезд Шахтинский, 13; территориальная зона – Ж-3. Зона индивидуального жилищного строительства; вид разрешенного использования – ИЖС; запрашиваемый вид использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

При проведении общественных обсуждений приняло участие 13 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 и объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, проезд Шахтинский, 13 – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012702:154 и объекта капитального строительства: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, ДНСТ им. «Советской Армии», 66; территориальная зона – Ж-4. Зона огороднических и садоводческих объединений; вид разрешенного использования – для садоводства; запрашиваемый вид использования – магазины, автомобильный транспорт;

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 заявителем не представлены эскизные предложения по организации объекта торговли и автомобильного транспорта на рассматриваемом земельном участке. С учетом нормируемых градостроительным регламентом отступов от границ земельного участка размещение объекта капитального строительства не возможно.

В отношении объектов торговли и автомобильного транспорта СанПиН 2.2.1.2.1.1.1200-03 устанавливаются санитарно-защитные зоны, в которых не допускается размещать, в т.ч. садово-огородные участки, при этом объект расположен в дачно-садоводческом товариществе.

Отсутствует решение общего собрания членов ДНСТ им. «Советской Армии» о согласии использования земельного участка, обеспечиваемого инженерной инфраструктурой товарищества, для коммерческих целей.

Кроме того, в соответствии с ч. 24 ст. 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу названного Федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее), не допускается.

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, ДНСТ им. «Советской Армии», 66 – «магазины, автомобильный транспорт»;

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030211:136 и объект капитального строительства: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, улица Ленина, 256; территориальная зона – Ж-1. Зона среднеэтажной жилой застройки; вид разрешенного использования – строительство жилых домов квартирного типа от 4 до 9 этажей, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, гаражи встроенные, подземные, многоуровневые автостоянки, гостевые автостоянки; запрашиваемый вид использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);

При проведении общественных обсуждений приняло участие 6 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 и объекта капитального строительства по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Ленина, 256 – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

1. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012502:3316: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, улица Доваторцев, 82/2; территориальная зона – Ж-0. «Зона многоэтажной жилой застройки»; вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства: в части этажности (этажность – 25, количество этажей – 26);

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

При проведении общественных обсуждений приняло участие 77 участников общественных обсуждений, прошедших идентификацию в соответствии с ч. 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)

В ходе проведения общественных обсуждений в Комиссию поступили:

1. Коллективное заявление 78 человек от 01.11.2019, из которых 76 прошли идентификацию в соответствии с ч. 12 ст. 5.1 ГрК РФ с категорическими возражениями против предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: г. Ставрополь, улица Доваторцев, 82/2*,* в котором правообладатели жилых помещений многоквартирного дома расположенного на смежном земельном участке, прошедшие идентификацию в соответствии с ч. 12 ст. 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), выражают свое несогласие со строительством жилого дома с запрашиваемым отклонением.

Приводят следующие аргументы:

увеличение этажности приведет к нарушению норм инсоляции;

указывают на несоблюдение расстояния (20 м), нормируемого СНиП 2.07.01-89 от объекта капитального строительства до площадок для игр детей и отдыха взрослых (прим. 1 табл. 2 п. 2,1\*);

\*вероятно в ссылке на пункт допущена ошибка

указывают на то, что не обеспечена непросматриваемость жилых помещений (комнат, кухонь) из окна в окно;

опасаются использования газового оборудования в здании этажностью выше 10 этажей и связанным с этим соблюдением противопожарных требований,

озабочены вопросом строительства многоэтажного жилого дома на площадке сейсмичностью 7 баллов.

предложили провести химический анализ грунта на рассматриваемом земельном участке.

1. Заявление правообладателя жилого помещения многоквартирного дома, расположенного на смежном земельном участке, от 06.11.2019, прошедшего идентификацию в соответствии с ч. 12 ст. 5.1 ГрК РФ, о несогласии с увеличением этажности строящегося дома по ул. Доваторцев, 82/2 без приведения аргументов.

Разработчик эскизного проекта, вынесенного на рассмотрение, – ООО «Реалпроект», представил разъяснения по существу внесенных возражений:

выполнен расчет обеспечения продолжительности инсоляции в самой неблагоприятной точке существующего жилого дома, расположенного по ул. Доваторцев, 84/1, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 и инструкцией «Нормативы и расчет продолжительности инсоляции жилых и общественных зданий на территории Ставропольского края», в результате которого обеспечивается нормативная продолжительность инсоляции;

в соответствии с пунктом 7.5 действующего СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42.13330.2016) размещение площадок необходимо предусматривать на расстоянии от окон жилых и общественных зданий: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м, для отдыха взрослого населения – 10 м. В редакции СНиП 2.07.01-89 до актуализации, в таблице 2 пункта 2.13, на которую ссылаются участники общественных обсуждений, приведены аналогичные расстояния – 12 м и 10 м соответственно, при этом примечание 1 указанной таблицы предписывает размещать площадки для игр и отдыха на расстоянии не менее 20 м от площадок мусоросборников, аналогичная норма приведена и в действующем СП. 42.13330.2016 . По результатам промеров установлено, что расстояние от окон строящегося жилого дома до ближайшей дорожки площадки не нарушает требование СП 42.13330.2016 и составляет 12 м;

в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны «Ж-0. Зона многоэтажной жилой застройки» между длинными сторонами жилых зданий с количеством этажей от 9 и выше принимаются расстояния в соответствии с нормами инсоляции, освещенности и противопожарных требований, но не менее 20 м, в данном случае расстояние между проектируемым зданием и существующим домом по ул. Доваторцев, 84/1 составляет 48 м, обеспечение непросматриваемости является условием для сокращения расстояния между длинными сторонами жилых домов (менее 20 м), которое в данном случае не происходит;

по вопросам применения газового оборудования в здании этажностью выше 10 следует отметить, что норма, на которую ссылаются участники общественных обсуждений, приведена в проекте закона № 80121-5 «Технический регламент о безопасности домового газового оборудования», который был отклонен постановлением Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в 2014 году и в силу не вступал. Также проектировщик отмечает, что национальными стандартами и сводами правил (частями таких стандартов и сводов плавил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – перечень НС и СП, ФЗ №-384) не установлен запрет на использование газового оборудования в жилых зданиях этажностью выше 10. Кроме того, в соответствии с ч. 8 ст. 6 ФЗ №-384 в случае, если для подготовки проектной документации требуется отступление от требований, установленных включенными в перечень НС и СП, недостаточно требований к надежности и безопасности, установленных указанными НС и СП, или такие требования не установлены, подготовка проектной документации и строительство здания или сооружения осуществляются в соответствии со специальными техническими условиями, разрабатываемыми и согласовываемыми в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

соблюдение требований пожарной безопасности обеспечивается установкой бытовых пожарных кранов ПК-Б в каждой квартире, установкой системы внутреннего пожаротушения (75 пожарных кранов), что соответствует требованиям СП 54.13330.2016. «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», а также комплектация пожарных шкафов огнетушителями. Планировка путей эвакуации и применяемые на них материалы выполняются в соответствии с СП 1.13130.2009. «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;

по вопросу строительства высотного здания в районе сейсмичностью 7 баллов ООО «Реалпроект» отмечает, что в соответствии с примечанием пункта 2.7 СНиП 2.07.01-89\* размещение и этажность жилых и общественных зданий необходимо предусматривать с учетом требований СНиП II-7-81\*. В настоящее время действует актуализированная редакция СНиП II-7-81\* – СП 14.13330.2018. «Строительство в сейсмических районах». Согласно таблице 6.1 пункта 6.1.5 названного СП для выбранной несущей конструкции (стены из монолитного железобетона) предельная высота здания при сейсмичности 7 баллов составляет 75 м, что учитывается при проектировании здания. Кроме того, согласно примечанию 3 этой же таблицы верхний этаж с массой покрытия менее 50% средней массы перекрытий здания в этажность и предельную высоту, определяемые по названной таблице, не включают;

на предложение участников общественных обсуждений о проведении химического анализа грунта на рассматриваемом земельном участке ООО «Реалпроект» отмечает, что все необходимые анализы грунтов, подземных вод и прочие инженерно-геологические анализы выполнены при проведении инженерных изысканий на площадке строительства.

В заключении, обобщая приведенные разъяснения, ООО «Реалпроект» указывает, что в соответствии со ст. 49 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.

При проведении идентификации были определены участники общественных обсуждений в количестве 77 человек.

По результатам проведения общественных обсуждений, учитывая представленные разъяснения, комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012502:3316 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Доваторцев, 82/2, в части этажности (этажность – 25, количество этажей – 26).

1. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011731:11: местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, улица Герцена, 72/6; 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 строительства до границы земельного участка смежной с линией объекта улично-дорожной сети до 1 м;

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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011731:11 по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, улица Герцена, 72/6, в части сокращения расстояния от стены объекта капитального строительства до границы земельного участка смежной с линией объекта улично-дорожной сети до 1 м.

Первый заместитель

главы города Ставрополя

председатель комиссии

по землепользованию

и застройке города Ставрополя А.А. Мясоедов

Заведующий отделом подготовки

градостроительной документации

управления архитектуры

комитета градостроительства

администрации города Ставрополя

секретарь комиссии

по землепользованию

и застройке города Ставрополя О.Н. Сирый