ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

24.02.2022 г. г. Ставрополь

В ходе проведения публичных слушаний, состоявшихся в период с 25.01.2022 до момента опубликования настоящего заключения, протокол публичных слушаний № 23 от 15.02.2022 на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний, рассмотрен проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации города Ставрополя от 15.10.2021 № 2342 (далее – Проект).

При проведении публичных слушаний приняло участие – 10 участников публичных слушаний.

В ходе проведения публичных слушаний по Проекту были получены предложения и замечания от участников публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

1. ООО «Строительное управление – 20 «ЮгСтройИнвест»:

об установлении для основного вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» территориальной зоны «Ж-0. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)», а также для условно разрешенного вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» территориальных зон: «ОД-1. Общественно-деловые зоны», «ОД-3. Многофункциональная общественно-деловая зона локальных центров обслуживания» предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – «не подлежит установлению»;

об изменении в Проекте нормы расчета стоянок автомобилей для застройки многоквартирными домами, установив не менее 0.75 машино-место и (или) парковочное место с размещением 60 процентов в границах земельного участка под многоквартирным домом и 40 процентов в границах планировочной структуры (квартала) или не менее 1 машино-место и (или) парковочное место на каждые 80 кв.м жилой площади с размещением 60 процентов в границах земельного участка под многоквартирным домом и 40 процентов в границах планировочной структуры (квартала);

об изменении иного предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства «Допустимые площади озелененной территории земельных участков», изложив его в следующей редакции: «Минимальный процент озеленения территории земельного участка свободной от застройки».

2. ООО «Стройресурс СК» об увеличении предельного количества этажей зданий, строений, сооружений до 8 для условно разрешенного вида использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» территориальной зоны «Ж-И. Зона исторической смешанной застройки», а также о сокращении расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) ‒ до 3 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) ‒ до 2 м, при наличии красных линий, утвержденных документацией по планировке территории, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от красной линии улицы, проспекта, бульвара, шоссе ‒ 3 м; проезда, переулка, тупика ‒ 2 м.

3. ООО фирма «Аспект» об увеличении предельного количества этажей зданий, строений, сооружений до 8 для условно разрешенного вида использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» территориальной зоны «Ж-И. Зона исторической смешанной застройки», а также о сокращении расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) ‒ до 3 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) ‒ до 2 м, при наличии красных линий, утвержденных документацией по планировке территории, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от красной линии улицы, проспекта, бульвара, шоссе ‒ 3 м; проезда, переулка, тупика ‒ 2 м.

4. ООО СК «СтавропольГазСнаб» об увеличении предельного количества этажей зданий, строений, сооружений до 8 для условно разрешенного вида использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» территориальной зоны «Ж-И. Зона исторической смешанной застройки», а также о сокращении расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) ‒ до 3 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) ‒ до 2 м, при наличии красных линий, утвержденных документацией по планировке территории, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от красной линии улицы, проспекта, бульвара, шоссе ‒ 3 м; проезда, переулка, тупика ‒ 2 м.

5. ООО СЗ «Премиум Сити» об увеличении предельного количества этажей зданий, строений, сооружений до 8 для условно разрешенного вида использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» территориальной зоны «Ж-И. Зона исторической смешанной застройки», а также о сокращении расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) ‒ до 3 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) ‒ до 2 м, при наличии красных линий, утвержденных документацией по планировке территории, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от красной линии улицы, проспекта, бульвара, шоссе ‒ 3 м; проезда, переулка, тупика ‒ 2 м.

6. ООО «ЮСК» об увеличении предельного количества этажей зданий, строений, сооружений до 8 для условно разрешенного вида использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» территориальной зоны «Ж-И. Зона исторической смешанной застройки», а также о сокращении расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) ‒ до 3 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) ‒ до 2 м, при наличии красных линий, утвержденных документацией по планировке территории, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от красной линии улицы, проспекта, бульвара, шоссе ‒ 3 м; проезда, переулка, тупика ‒ 2 м.

7. Предложение Вяткина О.В. о дополнении градостроительного регламента территориальной зоны «Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан» условно разрешенным видом использования «Туристическое обслуживание (5.2.1)», установив для данного вида разрешенного использования минимальный размер земельного участка 7000 кв.м.

8. Комитета градостроительства администрации города Ставрополя по следующим вопросам:

1) об исключении из Проекта возможности размещения компенсационного вертикального озеленения в случае получения разрешения на отклонения от предельного параметра площади озелененной территории земельного участка;

2) о необходимости корректировки в Правилах предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков, в том числе их площадь для вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта (2.7.1)», установив:

для основного вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта (2.7.1)» территориальных зон: «Ж-0. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)», «Ж-1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)», «ОД-1. Общественно-деловые зоны», «ОД-2. Зона общественно-деловой застройки вдоль магистралей», «ОД-3. Многофункциональная общественно-деловая зона локальных центров обслуживания», «ОД-4. Многофункциональная общественно-деловая зона», «ОД-5. Зона специализированной общественной застройки» параметр «для гаража отдельно стоящего или боксового типа минимальная площадь земельного участка – 16 кв.м, максимальная площадь земельного участка – 40 кв. м включительно, в остальных случаях не подлежат установлению»;

для условно разрешенного вида использования «Хранение автотранспорта (2.7.1)» территориальных зон: «Ж-И. Зона исторической смешанной застройки», «Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки», «Ж-1.2. Зона разноэтажной жилой застройки с ограничением коммерческой деятельности», «Ж-2. Зона регулирования жилой застройки», «Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами», «П-3. Коммунально-складская зона с учетом сложившейся застройки», «ИТ-1. Зона транспортной инфраструктуры», «ИТ-2. Зона инженерной инфраструктуры», «ИТ-3. Зона объектов улично-дорожной сети» параметр «минимальная площадь земельного участка – 16 кв.м, максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению»;

для условно разрешенного вида использования «Хранение автотранспорта (2.7.1)» территориальных зон: «СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования», «ОД-1. Общественно-деловые зоны», «ОД-2. Зона общественно-деловой застройки вдоль магистралей», «ОД-3. Многофункциональная общественно-деловая зона локальных центров обслуживания», «ОД-4. Многофункциональная общественно-деловая зона», «ОД-5. Зона специализированной общественной застройки» параметр «не подлежат установлению»;

3) об уточнении в Проекте понятия «озелененная территория» согласно следующей редакции: «К озелененной территории земельного участка относятся части участка и (или) объекта капитального строительства, которые не заняты временными сооружениями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом полностью или частично покрыты зелеными насаждениями, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.» и допустимой площади озелененной территории земельных участков, установив параметр «10 и более %» для размещения прочих объектов, за исключением коммунальных объектов, объектов транспорта;

4) об увеличении в Проекте нормы расчета стоянок автомобилей для магазинов и торговых центров, установив число машино-мест и (или) парковочных мест для магазинов площадью более 100 кв.м до 400 кв.м – 6 единиц, более 400 кв.м – 10 едениц на 100 кв.м торговой площади.

В ходе проведения собрания участников публичных слушаний предложение Вяткина О.В. прокомментировал председатель Ставропольской городской Думы Колягин Г.С., высказав предостережение, что дополнение градостроительного регламента территориальной зоны «Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан» видом разрешенного использования «Туристическое обслуживание (5.2.1)» может привести к застройке дачных товариществ пансионатами, гостиницами, кемпингами, домами отдыха, детскими лагерями, при отсутствии развитой транспортной и инженерной инфраструктуры и предложил рассмотреть вопрос выделения функциональной зоны с данным видом разрешенного использования земельного участка.

Также данный вопрос прокомментировал заместитель председателя Ставропольской городской Думы, член комиссии по землепользованию и застройке города Ставрополя Тищенко Г.И., поддержав предложение о выделении функциональной зоны под развитие туристического обслуживания и предложил в дальнейшем рассмотреть вопрос об исключении из границ территориальной зоны «Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан» территории недействующих дачных товариществ.

Поступившие предложения прокомментировал первый заместитель главы администрации города Ставрополя, председатель комиссии по землепользованию и застройке города Ставрополя Мясоедов А.А. пояснив, что город Ставрополь позиционируется как туристический город, а вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание (5.2.1)» содержится в градостроительном регламенте одной территориальной зоны «ОД-5. Зона специализированной общественной застройки», в связи с чем для развития в данном направлении можно рассмотреть территории недействующих дачных товариществ, а также территории свободные от застройки, не входящие в границы садоводческих, огороднических некоммерческих товариществ граждан, преимущественно расположенные в территориальной зоне «Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан». Предлагаемый вид использования позволит развивать данные территории, при этом орган местного самоуправления сможет регулировать застройку при рассмотрении возможности предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также установленным предельным минимальным размером земельного участка – 7000 кв.м.

Кроме того изменение вида разрешенного использования с целью дальнейшего размещения объектов капитального строительства в садоводческих, огороднических товариществах регулируется положением Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которому изменение вида разрешенного использования отдельных садовых или огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу указанного 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.

Поступил вопрос от заместителя председателя Ставропольской городской Думы Щипачёва Н.В. об отсутствии в Проекте возможности расчета нормы стоянок автомобилей в соответствии с этапами строительства при комплексном развитии территории.

Данный вопрос прокомментировал первый заместитель главы администрации города Ставрополя, председатель комиссии по землепользованию и застройке города Ставрополя Мясоедов А.А., пояснив, что комплексное развитие территории осуществляется в отношении определенной территории и регулируется отдельными положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации. Рассматриваемый Проект не содержит изменения касаемо комплексного развития территории.

Предложения и замечания от иных участников публичных слушаний не поступали.

По результатам проведения публичных слушаний комиссия решила:

1. О целесообразности учета в Проекте следующих предложений и замечаний:

1) ООО «Строительное управление – 20 «ЮгСтройИнвест» об установлении предельного количества этажей зданий, строений, сооружений – «не подлежит установлению» для условно разрешенного вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» территориальных зон: «ОД-1. Общественно-деловые зоны», «ОД-3. Многофункциональная общественно-деловая зона локальных центров обслуживания» в части не противоречащей градостроительному развитию города Ставрополя, установленному корректировкой генерального плана города Ставрополя на 210 – 2030 годы, оставив без изменений предельное количество этажей зданий, строений, сооружений для условно разрешенного вида использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» территориальных зон: «ОД-1. Общественно-деловые зоны», «ОД-3. Многофункциональная общественно-деловая зона локальных центров обслуживания» в границах центрального планировочного района города Ставрополя;

2) Предложение правообладателя земельного участка Вяткина О.В., о дополнении градостроительного регламента территориальной зоны «Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан» условно разрешенным видом использования «Туристическое обслуживание (5.2.1)», установив при этом минимальный размер земельного участка 7000 кв.м;

3) Комитета градостроительства администрации города Ставрополя, в связи с необходимостью, предусмотренной частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, органом местного самоуправления совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки.

1. О нецелесообразности учета в Проекте следующих предложений и замечаний:
2. ООО «Строительное управление – 20 «ЮгСтройИнвест»:

об установлении предельного количества этажей зданий, строений, сооружений – «не подлежит установлению» для основного вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)» территориальной зоны «Ж-0. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)» так как данный параметр содержится в Проекте;

об изменении в Проекте нормы расчета стоянок автомобилей для застройки многоквартирными домами, в связи с тем, что предлагаемые изменения не соответствуют региональным нормативам градостроительного проектирования, что противоречит требованиям действующего законодательства;

об изменении предельного параметра «Допустимые площади озелененной территории земельных участков», так как предлагаемая редакция предполагает уменьшение площади озелененной территории земельного участка;

2) Строительных организаций осуществляющих деятельность на территории города Ставрополя ООО «Стройресурс СК», ООО фирма «Аспект», ООО СК «СтавропольГазСнаб», ООО СЗ «Премиум Сити», ООО «ЮСК»:

об увеличении предельного количества этажей зданий, строений, сооружений до 8 для условно разрешенного вида использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)» территориальной зоны «Ж-И. Зона исторической смешанной застройки», так как запрашиваемый параметр в Проекте содержится, в месте с тем при условии если участниками публичных слушаний предполагалась этажность в количестве 8 этажей данное предложение противоречит градостроительному развитию города Ставрополя, установленному корректировкой генерального плана города Ставрополя на 210 – 2030 годы, в границах центрального планировочного района города Ставрополя;

о сокращении расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети, учитывая сложившеюся градостроительную ситуацию на территории города Ставрополя.

3. В соответствии с частями 15, 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации представить главе города Ставрополя протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний и Проект с учетом поступивших предложений и замечаний, по которым комиссией приняты решения о целесообразности их учета, с рекомендацией о принятии решения об утверждении Проекта.

Первый заместитель главы

администрации города Ставрополя,

председатель комиссии по землепользованию

и застройке города Ставрополя А.А. Мясоедов

Заместитель руководителя

управления архитектуры

комитета градостроительства

администрации города Ставрополя,

секретарь комиссии по землепользованию

и застройке города Ставрополя О.Н. Сирый