ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

16.11.2023 г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся
с 28.10.2023, протокол общественных обсуждений от 14.11.2023 № 109, 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 26:12:030216:943, 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).

При проведении общественных обсуждений приняли участие 11 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 комитет градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) сообщил, что в настоящее время муниципальное унитарное предприятие «Водоканал» на запросы Комитета о возможности подключения (технологического присоединения объектов капитального строительства к сетям водоснабжения и водоотведения и о максимальной нагрузке в возможный точках подключения сообщает о том, что резерв пропускной способности централизованных систем холодного водоснабжения и водоотведения исчерпан, мероприятия по увеличению пропускной способности сетей инвестиционными программами МУП «Водоканал»
не предусмотрены, таким образом планируемый жилой дом не сможет быть обеспечен водоснабжением и водоотведением.

В отношении рассматриваемого земельного участка МУП «Водоканал» сообщил об исчерпании резерва мощности очистных сооружений водопровода по ул. Ленина, 456 г. Ставрополя, инвестиционной программой МУП «Водоканал» выполнение мероприятий по реконструкции комплекса очистных сооружений водопровода по ул. Ленина, 456 не предусмотрено.

В свою очередь заявитель – президент ООО фирмы «Аспект»
Дяденко Н.С. пояснил, что на сегодняшний день для того, чтобы приступить к строительству многоквартирного жилого дома требуется только точка подключения к инженерным сетям, водоснабжение и водоотведение объекта потребуется только к концу 2026 – началу 2027 года, до момента ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома пройдет более трех лет и возможно за это время могут измениться условия водоснабжения на рассматриваемом земельном участке.

Данную позицию прокомментировал председатель комиссии Грибенник А.Д. обратив внимание, что данная ситуация распространяется на всю территорию города Ставрополя и на сегодняшний день невозможно спрогнозировать состояние центрального водоснабжения через три года на рассматриваемой территории, в связи с чем при принятии решения необходимо учитывать существующее состояние коммуникаций.

Членом комиссии Нуралиевым Т.А внесено предложение о проведении в Ставропольской городской Думе совещания крупных строительных фирм и представителей МУП «Водоканал» с целью обсуждения дальнейших планов по центральному водоснабжению и водоотведению по городу Ставрополю, чтобы не возникало спорных вопросов при новой застройке.

Член комиссии Тищенко Г.И. поддержал предложение Нуралиева Т.А. с предложением в случае отсутствия решения по водоснабжению и водоотведению для нового строительства наложить мораторий на выдачу новых разрешений на строительство на определенный период.

Член комиссии Пятак Е.В. добавил, что при принятии положительного решения по данному вопросу необходимо учитывать, что игнорирование ситуации с водоснабжением сегодня может привести к необратимым последствиям на момент сдачи жилья горожанам, которые в последствии могут остаться без воды.

Озвученные замечания и предложения были 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 26:12:030216:943, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь,
ул. Лермонтова/пер. Зеленый – «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020801:410, местоположение (адрес) – край Ставропольский,
г. Ставрополь, ул. Декабристов, дом 94; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 37 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.

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 26:12:020801:410, по адресу: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Декабристов, дом 94 – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка»**.**

3. 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 09.11.2023 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 26:12:030206:81, местоположение (адрес) – край Ставропольский,
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 09.11.2023 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 26:12:030330:15, местоположение (адрес) – край Ставропольский,
г. Ставрополь, ул. Красногвардейская, 1 и объекта капитального строительства; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – общественное питание.

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 проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что по данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на рассматриваемом земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 26:12:030330:378 (назначение – нежилое, наименование – магазин).

Заявителем представлен эскизный проект перепланировки с переустройством объекта под магазин с кафе. Условно разрешенный вид использования запрашивается в целях дополнения существующего вида разрешенного использования видом «общественное питание».

Вместе с тем в демонстрационных материалах отсутствует информация о количестве посадочных мест в объекте общественного питания, от количества которых зависит, в том числе обеспеченность парковочными местами, а также информация о площади озелененной территории земельного участка, при этом данные показатели являются предельными параметрами разрешенного строительства.

Учитывая изложенное, 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 26:12:030330:15, по адресу: край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Красногвардейская, 1 и объекта капитального строительства – «общественное питание».

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020301:1083, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, тер. СНТ "Калина Красная", ул. Калина Красная-7, з/у 88а и объекта капитального строительства; территориальная зона - Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – магазины.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 7 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 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 (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее), не допускается. СНТ «Калина Красная» не ликвидировано и является действующим юридическим лицом, соответственно к нему применима указанная норма.

Также заявителем не представлены демонстрационные (информационные) материалы планируемого к размещению объекта, в связи с чем проверить соответствие его параметров требованиям действующего законодательства не представляется возможным. Отсутствие демонстрационных (информационных) 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».

Отмечается, что отсутствует решение общего собрания членов СНТ «Калина Красная» о согласовании использования земельного участка, обеспечиваемого инженерной и транспортной инфраструктурой товарищества, для коммерческих целей.

Кроме того, в представленных документах содержатся противоречивые сведения относительно расположенного в пределах участка объекта недвижимости (согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах рассматриваемого земельного участка
отсутствуют объекты капитального строительства).

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 26:12:020301:1083, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь,
г. Ставрополь, тер. СНТ "Калина Красная", ул. Калина Красная-7, з/у 88а
и объекта капитального строительства – «магазины».

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:000000:14049, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Ставрополь, город Ставрополь, улица Апанасенковская, земельный участок 12в/2; территориальная зона -
Ж-0. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более); запрашиваемый условно разрешенный вид использования – автомобильные мойки.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 12 участников общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступили
2 замечания физических лиц, которые не прошли идентификацию в порядке, определенном частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и не являются участниками общественных обсуждений в соответствии с частью 3 статьи 5.1 ГрК РФ, пунктом 3 Положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, утвержденного решением Ставропольской городской Думы от 25 июля 2018 г. № 251, одно из замечаний поступило в комиссию позднее установленного в оповещении о проведении общественных обсуждений срока.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что заявителем не представлены демонстрационные и (или) информационные материалы планируемого к размещению объекта, в связи с чем проверить соответствие его параметров требованиям действующего законодательства не представляется возможным.

Отсутствие демонстрационных и (или) информационных 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, рассматриваемый земельный участок расположен в непосредственной близости к земельным участкам жилой застройки, что не позволяет соблюсти требования СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН) в части расположения жилой застройки в санитарно-защитной зоне. Так, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 санитарно-защитная зона для автомобильных моек в зависимости от класса опасности может составлять до 100 м.

Также Комитетом обращает внимание на поступившую информацию о том, что рассматриваемый земельный участок находится в непосредственной близости к территории выявленного объекта культурного наследия «Мельница Баранова-Гулиева», 1902, 1908 годы, расположенного по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Апанасенковская, 12 (далее – выявленный ОКН), установленную в соответствии с приказом Управления Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного населения от 15.09.2023 № 871, на территории которого запрещается хозяйственная деятельность, нарушающая целостность памятника, его территории или создающая угрозу их повреждения или уничтожения.

В материалах акта государственной историко-культурной экспертизы сказано, что выявленный ОКН попадает в зону потенциального риска при проведении работ по строительству, а также из-за неблагоприятных и опасных геологических процессов наблюдается сейсмичность площадки строительства с максимальной интенсивностью возможного землетрясения
9 баллов.

Отсутствие информации о планируемом выполнении при строительстве объекта антисейсмических швов, вызывает сомнение в возможности его строительства на сейсмоопасной территории рядом с территорией выявленного ОКН.

В материалах акта государственной экспертизы историко-культурной экспертизы по выявленному ОКН сделаны выводы, что строительные работы могут оказать негативное влияние на техническое состояние и физическую сохранность выявленного объекта культурного наследия, а также к факторам, способным оказать негативное влияние на объект, можно отнести воздействие динамических и вибрационных нагрузок во время производства строительно-монтажных работ и проезда строительной техники.

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 26:12:000000:14049, по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ
город Ставрополь, город Ставрополь, улица Апанасенковская, земельный участок 12в/2 – «автомобильные мойки».

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