

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

29.06.2023

г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся с 20.05.2023, протокол общественных обсуждений от 27.06.2023 № 87, комиссией по землепользованию и застройке города Ставрополя, утвержденной постановлением администрации города Ставрополя от 02.08.2011 № 2119 (далее – комиссия), рассмотрены проекты:

1. Рассмотрение проекта схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Перспективная, 52/2.

При проведении общественных обсуждений приняло участие – 0 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 об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории под многоквартирным домом, расположенным по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Перспективная, 52/2.

2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020501:12124, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Октябрьская, з/у 184а/1; 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 26:12:020501:12124 от 22.06.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012301:85 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Черниговская, 16/1; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми

домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – хранение автотранспорта.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:012301:85 и объекта капитального строительства от 20.06.2023 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 26:12:012502:2055, местоположение (адрес) - Ставропольский край, город Ставрополь, улица Южный обход, 19 в квартале 531; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – среднеэтажная жилая застройка.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 24 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 26:12:012502:2055, местоположение (адрес) - Ставропольский край, город Ставрополь, улица Южный обход, 19 в квартале 531 – «среднеэтажная жилая застройка».

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:022601:7, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Бакинская, 21 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 40 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.

Фактически на земельном участке расположен объект капитального строительства – жилое здание, состоящее из жилых помещений, права собственников жилых помещений зарегистрированы в установленном законом порядке, самовольными постройками объекты не признаны, требований о сносе или выкупе жилых помещений в целях последующего сноса не заявлено, следовательно, изменение вида разрешенного использования земельного участка не влечет нарушение требований градостроительного регламента, соответствует принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ним объектов, установленному подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ.

Земельный участок и объект капитального строительства по адресу: г. Ставрополь, ул. Бакинская, 21, не включены в реестр проблемных объектов на территории города Ставрополя, составленный по результатам проверки, проводимой Генеральной прокуратурой РФ.

По результатам рассмотрения представления прокурора города Ставрополя Шибкова О.Н. от 30.07.2021 № 7-02-2021 об устранении нарушений требований градостроительного и земельного законодательства создана рабочая группа по принятию согласованных решений и определения правового статуса земельных участков и объектов капитального строительства (далее – рабочая группа).

По итогам заседаний рабочей группы, в том числе с участием прокурора города Ставрополя Шибкова О.Н., представителей районных прокуратур города Ставрополя, администрации города Ставрополя рекомендовано принимать решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, использование которых осуществляется не в соответствии с установленным видом разрешенного использования земельного участка, в том числе включенных в реестр проблемных объектов на территории города Ставрополя, в соответствие с фактическим назначением объекта капитального строительства, при наличии оснований в соответствии с действующим законодательством.

Каких-либо замечаний, предложений со стороны прокуратуры города Ставрополя, районных прокуратур города Ставрополя о том, что принимаемые решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков под такими проблемными объектами на использование «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» не соответствуют нормам действующего законодательства по результатам проведенных заседаний рабочей группы в администрацию города Ставрополя не поступало.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что в представленном пакете документов отсутствуют заявления от всех заинтересованных лиц, в связи с чем предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка может нарушить права третьих лиц.

Учитывая изложенное, предоставление разрешения 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 26:12:010103:38, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Бакинская, 21 в квартале 430 – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:030710:3220, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Лермонтова; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:030710:3220 от 22.06.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:021430:82 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Бурмистрова, №65-б в квартале 391; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – банковская и страховая деятельность.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 8 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 по данным Единого государственного реестра недвижимости в границах рассматриваемого земельного участка расположено нежилое административное здание (количество этажей – 3, в том числе 1 подземный), состоящее из помещений, одно из которых принадлежит на праве собственности заявителю, а остальные третьим лицам, которым также на праве аренды принадлежит земельный участок.

Заявления от всех заинтересованных лиц не представлены, в связи с чем предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства может нарушить права третьих лиц.

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 26:12:021430:82 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Бурмистрова, №65-б в квартале 391 – «банковская и страховая деятельность».

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:010201:1070, местоположение (адрес) - Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, пр-кт Кулакова, з/у 18/3а; территориальная зона - ОД-2. Зона общественно-деловой застройки вдоль магистралей; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:010201:1070 от 22.06.2023 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:030825:267, местоположение (адрес): край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Осипенко, дом 61; территориальная зона – Ж-1.1. Зона разноэтажной жилой застройки; вид разрешенного использования – ИЖС;

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 северной границы земельного участка до 1,5 м.

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.

В ходе проведения общественных обсуждений было получено замечание одного участника общественных обсуждений, постоянно проживающего на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, прошедшего идентификацию в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), о несогласии с размещением объекта капитального строительства на расстоянии менее 3 метров от границы земельного участка по ул. Осипенко, 63, то есть восточной границы рассматриваемого земельного участка, при этом отклонение запрашивается в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от его северной границы. В связи с тем, что замечание не относится к запрашиваемому отклонению от предельных параметров разрешенного строительства, оно не было принято во внимание комиссией при принятии решения.

Также поступило одно замечание физического лица, не являющегося участником 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, в связи с чем замечание не было рассмотрено комиссией.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что представленные заявителем информационные материалы о неблагоприятных характеристиках земельного участка не дают достаточного представления о необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в запрашиваемых параметрах.

Кроме того, вид разрешенного использования земельного участка не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны Ж-1.1, а также классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

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 26:12:030825:267 местоположение (адрес): край Ставропольский, г. Ставрополь, ул. Осипенко, дом 61, в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1,5 м.

10. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке 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; вид разрешенного использования – объекты дорожного сервиса; 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 0 м, от западной границы земельного участка до 1 м.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 2 участника общественных обсуждений.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило одно замечание физического лица, не являющегося участником 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, в связи с чем замечание не было рассмотрено комиссией.

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 объекта дорожного сервиса, недостаточно обосновано. Так наличие с северной стороны подпорной стены, расположение земельного участка по линии пешеходного тротуара, расположенного вдоль проезжей части Михайловского шоссе, наличие с западной стороны навеса автостоянки, расположенного на смежном земельном участке, не являются характеристиками земельного участка.

Кроме того, вид разрешенного использования земельного участка не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны П-2.

На основании изложенного предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного 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 26:12:022501:51 местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ш. Михайловское, 2б, в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от восточной границы земельного участка до 0 м, от западной 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