КОМИССИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА-КУРОРТА ПЯТИГОРСКА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений по проектам документов

в области градостроительной деятельности

12 апреля 2024 г. город Пятигорск,

пл. Ленина, 2, каб. 609

В соответствии с постановлением администрации города Пятигорска от 26.03.2024 № 998 общественные обсуждения по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями в районе пересечения просп. Калинина и ул. Первомайской на земельных участках:

с кадастровым номером 26:33:150314:15 и видом разрешенного использования «Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями», расположенным по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, в районе пересечения просп. Калинина и ул. Первомайской, принадлежащим на праве аренды Обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройМонтаж»;

с кадастровым номером 26:33:150314:24 и видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка», расположенным по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Первомайская, 30, принадлежащим на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройМонтаж»;

с кадастровым номером 26:33:150314:510 и видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенным по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Первомайская, принадлежащим на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройМонтаж»;

с кадастровым номером 26:33:150314:745 и видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше) (код 2.6)», расположенным по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, просп. Калинина, принадлежащим на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройМонтаж»,

расположенными в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в территориальной зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка, с параметрами:

минимальные отступы от границ земельных участков – 0 м, были назначены на период с 28 марта 2024 года по 18 апреля 2024 года.

Оповещение, информационные и демонстрационные материалы (проект) были опубликованы в газете «Пятигорская правда» от 28 марта 2024 года № 33-36 и размещены 28 марта 2024 года на официальном сайте муниципального образования города-курорта Пятигорска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://www.pyatigorsk.org>.

Участники общественных обсуждений могли вносить предложения и замечания в письменной форме в адрес Организатора общественных обсуждений или Комиссии по организации и проведению общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска в письменной форме по указанному вопросу с 28 марта 2024 года по 11 апреля 2024 года включительно:

1) посредством официального сайта муниципального образования города-курорта Пятигорска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://www.pyatigorsk.org;

2) в рабочие дни с 9-00 часов до 18-00 часов, в пятницу и предпраздничные дни с 9-00 часов до 17-00 часов по адресу: город Пятигорск, пл. Ленина, 2 кабинет 605;

3) посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции объекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, по адресу: город Пятигорск, пл. Ленина, 2 кабинет 208.

Количество участников общественных обсуждений постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого подготовлен проект, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, в интересах которых проводились общественные обсуждения и принявшие участие в общественных обсуждениях, – 1 (один) участник.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол № 6 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 12 апреля 2024 года, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений.

В период проведения общественных обсуждений замечания и предложения поступили от 1 (одного) участника общественных обсуждений.

Рекомендации Организатора о целесообразности или не целесообразности учета, внесенных участниками общественных обсуждений, предложений и замечаний:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Участники общественных обсуждений | Содержание предложения и замечания | Аргументированные  рекомендации |
| 1 | Изотенок Валентина Григорьевна | 1. Расстояние от недостроенного здания, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами 26:33:150314:15, 26:33:150314:24, 26:33:150314:510, 26:33:150314:745, до границы принадлежащего мне земельного участка с кадастровым номером 26:33:150314:23 составляет 40- 60 см; часть проекции балконов многоквартирного дома на высоте 6 м от уровня земли нависает над территорией принадлежащего мне земельного участка; здание конторы, склада отстоит от незавершенного строительством здания жилого дома на расстоянии менее 5 м. Это нарушает противопожарные требования: из содержания п. 4.3 СП 4.13130.2020 «Система противопожарной защиты…» минимальные противопожарные расстояния (разрывы) между жилыми, общественными (в том числе административными, бытовыми) зданиями и зданиями, сооружениями производственного и складского назначения следует принимать с учетом п.п. 4.4-4.13 (от 10 до 12 м).  2. Расстояние от незавершенного строительством здания жилого дома до принадлежащего мне строения составляет менее 5 м, что не соответствует требованиям, предъявляемым к инсоляции и солнцезащите.  3. В информационных материалах указано, что с южной стороны участка – ул. Первомайская, далее жилая малоэтажная застройка, на самом деле на расстоянии 4.5 м расположено здание конторы, склада. | Рекомендовано не принимать предложения, так как по проекту «Многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями на пересечении ул. Первомайской и просп. Калинина в г. Пятигорске (Корректировка 2)» получено положительное заключение негосударственной экспертизы «КОИН-С» (от 21.03.2024 № 26-2-1-3-012480-2024). Заключением установлено, что проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроено-пристро-енными помещениями на пересечении ул. Первомайской и просп. Калинина в г. Пятигорске (Корректировка 2)» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности. Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.  Рекомендовано не принимать предложения, так как для помещений производственно-складскихзданий, к которым относится здание конторы, склада, расчет инсоляции не требуется. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ в составе жилых зон не допускается размещение складских объектов.  Рекомендовано не принимать предложения, так как в ограничениях участка указаны условные магистральные ориентиры как с восточной стороны – просп. Калинина, так и с южной стороны – ул. Первомайская. При направлении сообщений смежным землепользователям были учтены абсолютно все правообладатели смежных земельных участков, в том числе и правообладатель земельного участка с кадастровым номером 26:33:150314:23. |

Выводы по результатам общественных обсуждений:

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ) отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Данные земельные участки в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска (далее – ПЗЗ) расположены в территориальной зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка, и имеют вид разрешённого использования, позволяющий строительство многоэтажных жилых домов.

Предельными параметрами разрешенного строительства ПЗЗ в данной территориальной зоне предусмотрены:

предельное количество этажей – 16 надземных этажей;

минимальный отступ от границы земельного участка – 6 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %.

В соответствии со статьей 40 ГрК РФ правообладатели земельных участков, конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратится за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Общий участок, предоставленный для размещения объекта капитального строительства, состоит из 4х земельных участков с кадастровыми номерами: 26:33:150314:15; 26:33:150314:24; 26:33:150314:510; 26:33:150314:745.

Первоначальное разрешение на строительство многоквартирного жилого дома было выдано в 2003 году до принятия ПЗЗ (были разработаны и утверждены в 2014 году), поэтому на тот момент параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не существовало.

Для подготовки разрешения на завершение строительства многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями в соответствии с ГрК РФ необходимо привести в соответствие параметры разрешенного строительства жилого дома действующим ПЗЗ.

Принятие решения по предоставлению разрешения на отклонению от предельных параметров разрешенного строительства обусловлено наличием характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки. Согласно материалам технического обследования на земельных участках расположены объекты незавершённого строительства – недостроенный многоквартирный жилой дом, состоящий из трех блок-секций, и недостроенная административная часть здания (одна блок-секция), которые согласно разработанному проекту предусмотрено достроить, кроме того, согласно топографической съёмке большая часть земельного участка расположена в охранной зоне инженерных сетей, сложная геометрическая форма земельного участка с изломанными границами, в совокупности с установленными ограничениями в использовании земельного участка и наличием объектов незавершённого строительства являются характеристиками неблагоприятными для застройки. В связи с этим требуется привести в соответствие предельные параметры разрешенного строительства:

минимальные отступы от границ земельного участка – 0 м.

Основная существующая жилая застройка располагается с северной стороны от проектируемого объекта на нормативном расстоянии, все помещения инсолируются нормативное время, что полностью соответствует нормам СанПиН 1.2.3685-21 "Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания", пункт 165.

Расположение проектируемого объекта в сложившейся застройке не нарушает красных линий просп. Калинина и ул. Первомайской, что соответствует нормам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», пункт 3.37.

По проекту «Многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями на пересечении ул. Первомайской и просп. Калинина в г. Пятигорске (Корректировка 2)» получено положительное заключение негосударственной экспертизы «КОИН-С» (от 21.03.2024 № 26-2-1-3-012480-2024), которым установлено, что проектная документация объекта капитального строительства «Многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями на пересечении ул. Первомайской и просп. Калинина в г. Пятигорске (Корректировка 2)» соответствует результатам инженерных изысканий, заданию на проектирование, требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной и иной безопасности. Результаты инженерных изысканий соответствуют требованиям технических регламентов.

Таким образом, проектируемый многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями на пересечении просп. Калинина и ул. Первомайской в г. Пятигорске не ухудшает градостроительную ситуацию в данном районе и не нарушает требования технических регламентов.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании протокола № 6 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 12 апреля 2024 года Комиссия по организации и проведению общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска рекомендует:

предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроен-ными помещениями в районе пересечения просп. Калинина и ул. Первомайской на земельных участках:

с кадастровым номером 26:33:150314:15 и видом разрешенного использования «Под строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными помещениями», расположенным по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, в районе пересечения просп. Калинина и ул. Первомайской, принадлежащим на праве аренды Обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройМонтаж»;

с кадастровым номером 26:33:150314:24 и видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка», расположенным по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Первомайская, 30, принадлежащим на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройМонтаж»;

с кадастровым номером 26:33:150314:510 и видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», расположенным по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Первомайская, принадлежащим на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройМонтаж»;

с кадастровым номером 26:33:150314:745 и видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше) (код 2.6)», расположенным по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, просп. Калинина, принадлежащим на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройМонтаж»,

расположенными в соответствии с ПЗЗ в территориальной зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка, с параметрами:

минимальные отступы от границ земельных участков – 0 м

Председатель Комиссии С.А. Марченко

Секретарь Комиссии А.А.Шишко