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

20 января 2020 г. город Пятигорск,

пл. Ленина, 2, каб. 304

В соответствии с постановлением администрации города Пятигорска от 24.12.20020 № 4307 были назначены общественные обсуждения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:33:150204:260 и видом разрешенного использования «Под нежилыми зданиями, сооружениями и помещениями (Верхний рынок), под объекты общего пользования, под магазином», расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Леваневского в районе Верхнего рынка в границах территориальной зоны «Од» Предпринимательство, принадлежащего ООО «Лапа», на условно разрешенный вид использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код по Классификатору 2.6).

Общественные обсуждения проводились в период с 26 декабря 2020 года по 23 января 2021 года, оповещение, информационные и демонстрационные материалы были опубликованы в газете «Пятигорская правда» от 26 декабря 2020 года № 202-203 и размещены 26 декабря 2020 на официальном сайте муниципального образования города-курорта Пятигорска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://www.pyatigorsk.org>. Предложения и замечания от участников общественных обсуждений принимались по 19 января 2021 года.

Количество участников общественных обсуждений, принявших участие в общественных обсуждениях, – семь.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол № 2 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 20 января 2021 года, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений.

Рекомендации Комиссии о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Участники общественных обсужде-ний | Предложения и замечания | Аргументированные  рекомендации |
| 1 | Асланова Аниса  Павловна | 1. Справа от планируемого строительства многоквартирного жилого дома предусмотрено размещение пешеходных тротуаров, сквера и прогулочной зоны, однако на данной территории расположены объекты незавершенного строительства, принадлежащие мне на праве собственности.  2. В технико-экономических показателях эскизного проекта площадь земельного участка под застройку указана 10400 кв.м, хотя площадь земельного участка с кадастровым номером 26:33:150204:260 составляет 10153 кв.м.  3. Земельный участок с кадастровым номером 26:33:150204:260, частично входит в защитные и охранные зоны следующих объектов культурного наследия:  «Особняк», конец XlX века, расположен по адресу: г. Пятигорск, ул. Мира, д.14;  «Ансамбль колонии Красного Креста», расположен по адресу: г. Пятигорск, ул. Пирогова, д. 22;  «Солдатский барак», 1901 год, расположен по адресу: г. Пятигорск, ул. Пирогова, д. 22 (лит «Ж»);  «Лечебница и амбулатория», 1902 год, расположен по адресу: г. Пятигорск, ул. Пирогова, д. 22 (литеры «К», «к», «к3»);  «Малининский барак», 18896 год, расположен по адресу: г. Пятигорск, ул. Пирогова, д. 22 (литер «Л»);  «Голицинский барак», 1901 год, расположен по адресу: г. Пятигорск, ул. Пирогова, д. 22 (литер «Н»).  В связи с чем, в соответствии с ч. 1 ст. 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), тем самым в границах данного земельного участка невозможно строительство, представленное в эскизных материалах.  4. В соответствии с Проектом зон охраны памятников истории и культуры города Пятигорска, утвержденным приказом министра культуры Ставропольского края от 18 апреля 2003 года № 42, расположен в первой зоне регулирования застройки, в которой новое строительство регламентируется по высоте и ограничено тремя-четырьмя этажами. Кроме того, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в зоне «Од. Предпринимательство» этажность ограничена восемью этажами.  5. Город Пятигорск в целом и данный земельный участок в частности расположены в районе с сейсмичностью 8-9 баллов. Проектом не приведены геологические и геодезические материалы, не представлены материалы, подтверждающие возможность строительства девятиэтажного здания на данной сейсмически активной территории. | Рекомендовано не учитывать данное предложение, так как в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под «проектом» подразумевается проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования конкретного земельного участка с кадастровым номером 26:33:150204:260. В качестве демонстрационного материалы представлен эскизный проект многоквартирного жилого дома по ул. Пастухова (верхняя площадка Верхнего рынка), который был рассмотрен ведущими архитекторами города Пятигорска на секции Градостроительного совета 25 октября 2019 года, который не является основанием для выдачи разрешения на строительство (снос) объектов капитального строительства.  Рекомендовано не принимать предложения, так как в информационных материалах площадь земельного участка с кадастровым номером 26:33:150204:260 указана верно 10153 кв.м, а в технико-экономических показателях эскизного проекта площадь указана с учетом проезда, проходящего по земельному участку с кадастровым номером 26:33:150204:267, сохраняемый и для проезда для многоквартирного жилого дома, также принадлежащему ООО «Лапа».  Рекомендовано не принимать предложения, так как защитные зоны данных объектов не установлены. В соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25 июня 2020 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов российской федерации» Управление Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия (далее - Управление СК) вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных [пунктами 3](#P829) и [4](#P834) вышеуказанной статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градострои-тельного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в [порядке](consultantplus://offline/ref=04DC95437D445E1F279FCE8C60144531B323FED040AAA5E8D463C661B41EC13A1E47280F6B96183CEE2D29C97D149F12FFD78F5761E7B348G4h3H), установленном Правительством Российской Федерации. Вместе с тем, письмом Управления СК от 24.12.2020 № 04-10/5759 сообщается, что изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 26:33:150204:260 не является основанием для выдачи разрешения на проведение строительных работ в связи с действием в отношении данного земельного участка ограничений.  Рекомендовано не принимать предложения, так как при разработке градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 26:33:150204:260 все ограничения будут указаны.  Решение о предоставлении разрешения на строительство в соответствии с частью 9 пункта 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации будет приниматься при наличии решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории (зоны охраны объектов культурного наследия) в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=A3AD5A75E3483E98F6961FFEE9F157DB7C89A72A5530EC27A41E124209D3F13539BC0AC40CFBCD5B17DD6567D7AC490BDD5DB929EDF5rDE9I) Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории. Эскизный проект не является окончательным проектом. Разрешение на строительство многоквартирного жилого дома может быть выдано только после приведения проектной документации в соответствии с ПЗЗ, то есть этажность многоквартирного жилого дома должна будет соответствовать требованиям ПЗЗ.  Рекомендовано не принимать предложения, по следующим основаниям: город Пятигорск весь расположен в районе с сейсмичностью 8-9 баллов. Проектная документация для выдачи разрешения на строительство разрабатывается с учетом сейсмики и в обязательном порядке проходит экспертизу, в том числе на предмет сейсмостойкости. |
| 2 | ИП Пискунов Евгений Владимирович  ИП Лапариди Александр Федорович  Коданцева Наталья Федоровна  Мягков Денис Юрьевич  Варданян Софья Владимировна  Мягкова Лариса Алексеевна | Поддерживают предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:33:150204:260 на условно разрешенный вид использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код по Классификатору 2.6). | Рекомендовано принять к сведению . |

Выводы по результатам общественных обсуждений:

На основании протокола № 2 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 20 января 2021 года Комиссия рекомендует:

# предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:33:150204:260 и видом разрешенного использования «Под нежилыми зданиями, сооружениями и помещениями (Верхний рынок), под объекты общего пользования, под магазином», расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Пятигорск, ул. Леваневского в районе Верхнего рынка в границах территориальной зоны «Од» Предпринимательство, принадлежащего ООО «Лапа», на условно разрешенный вид использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код по Классификатору 2.6).

Председатель Комиссии В.Б.Бандурин

Секретарь Комиссии А.А.Шишко