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

2 июня 2023 г. город Пятигорск,

пл. Ленина, 2, каб. 304

В соответствии с постановлением администрации города Пятигорска от 15.05.2023 № 1468 общественные обсуждения по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 26:33:150405:39 по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Первомайская, 81, расположенном в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка (высотная), предоставленном на праве аренды Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Позитив», с параметрами:

минимальные отступы от границ земельных участков – 0 м,

были назначены на период с 18 мая 2023 года по 8 июня 2023 года.

Оповещение, информационные и демонстрационные материалы (проект) были опубликованы в газете «Пятигорская правда» от 18 мая 2023 года № 55-56 и размещены 18 мая 2023 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 по указанному вопросу с 18 мая 2023 года по 1 июня 2023 года включительно:

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

2) в адрес Организатора общественных обсуждений 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, – 3 (три).

По результатам общественных обсуждений составлен протокол № 8 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 2 июня 2023 года, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений.

В период проведения общественных обсуждений поступило 8 замечаний и предложений.

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 | Азизова  Альфия Фахрулловна | 1. Согласно пункта 1.1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов;  2 Согласно действующему законодательству расстояние от производственных зданий и сооружений до предполагаемых строящихся жилых домов составляет не менее 50 м (санитарная зона).  3. Противопожарный разрыв между 9-ти этажным жилым домом должен составлять 18 м.  4. ООО «Специализированный застройщик «Позитив» не соблюдены нормы по устройству автостоянок для жильцов проектируемого многоэтажного жилого дома; | Рекомендовано не принимать предложения по следующим основаниям:  1 В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее ГрК РФ) проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях, за исключением случая, указанного в [части 1.1](#P1805) статьи 40. Таким образом предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не более чем на десять процентов осуществляется без проведения общественных обсуждений, а в иных случаях проводятся общественные обсуждения;  2. Сведения о санитарно-защитной зоне предприятия Азизовой А.Ф. в Росреестре не содержатся. Кроме того, в соответствии с ч. 1 ст. 18 ГрК РФ, генеральные планы городских округов являются документами территориального планирования муниципальных образований. Частью 1 статьи 9 ГрК РФ определено, что территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.  В соответствии с пунктом 10 Положения об округах санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 07.12.1996 г. № 1425, на территориях округов санитарной и горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения устанавливается режим хозяйственной деятельности, запрещающий всякие работы, загрязняющие почву, воду и воздух, наносящие ущерб лесам, зеленым насаждениям, ведущие к развитию эрозионных процессов и отрицательно влияющие на природные лечебные ресурсы и санитарное и экологическое состояние территорий. В связи с чем, Генеральным планом муниципального образования города-курорта Пятигорска, утвержденным Решением Думы города Пятигорска от 28 июля 2009 г. № 68 – 45 ГД, предусмотрен вывод большинства промышленных и производственных предприятий за границы II зоны горно-санитарной охраны курорта и размещение на их месте иных категорий объектов, размещение которых не противоречит законодательству РФ.  Генеральным Планом муниципального образования города-курорта Пятигорска территория вдоль улицы Пестова отнесена к территории застройки многоэтажными жилыми домами (пункт 18 на карте (схеме) границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития). Земельный участок Азизовой А.Ф., на котором осуществляется производственная деятельность, расположен в границах II зоны горно-санитарной охраны курорта и также расположен в границах территории, определенной под застройку многоэтажными жилыми домами  В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка (высотная) основными видами разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше и не предусматривается размещение объектов производственного назначения, тем более имеющих санитарную зону.  3,4. На стадии проведения общественных обсуждений проектная документация на строительство какого-либо объекта капитального строительства не разрабатывается, заказчиком представляется только заключение проектной организации о возможности строительства объекта капитального строительства и соблюдении требований технических регламентов, к которым относятся нормы санитарные, противопожарные, экологические и др. В дальнейшем для получения разрешения на строительство многоэтажного жилого дома, в том числе на строительство автостоянок, заказчиком будет разработана и представлена проектная документация в полном объеме, по которой в обязательном порядке будет получено положительное заключение экспертизы. |
| 2 | Гиенко  Олег  Валентинович | 1. Минимальный отступ предполагаемого к строительству многоэтажного жилого дома от границы принадлежащего мне земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска (далее – ПЗЗ) должен составлять 6 м.  2. Строительство указанного многоэтажного дома в предлагаемых параметрах (без отступа) существенно затруднит движение автотранспорта и пешеходов в указанном районе, будут грубо нарушены нормы противопожарной безопасности, строительные нормы и правила | Рекомендовано не принимать предложения по следующим основаниям:  1. Согласно градостроительным регламентам ПЗЗ, утверждённым постановлением администрации города Пятигорска от 09.11.2021 № 4244, в территориальной зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка (высотная) минимальные отступы от границ земельных участков для многоквартирных домов этажностью девять этажей составляет 6 м, а для размещение подземных гаражей и автостоянок – не подлежит установлению. Согласно представленной в демонстрационных материалах схеме генплана земельного участка проектируемый жилой дом расположен от принадлежащего Гиенко О.В. земельного участка с кадастровым номером 26:33:150405:68 на расстоянии более 10 метров, а примыкает к границе земельного участка въезд в подземный паркинг.  2. На стадии проведения общественных обсуждений проектная документация на строительство какого-либо объекта капитального строительства не разрабатывается, заказчиком представляется только заключение проектной организации о возможности строительства объекта капитального строительства и соблюдении требований технических регламентов, к которым относятся нормы санитарные, противопожарные, экологические и др. В дальнейшем для получения разрешения на строительство многоэтажного жилого дома, в том числе на строительство автостоянок, заказчиком будет разработана и представлена проектная документация в полном объеме, по которой в обязательном порядке будет получено положительное заключение экспертизы.  Кроме того, предполагаемый отступ от восточной границы земельного участка ООО «СЗ «Позитив» со стороны пер. Первомайского составляет около 2,5 м с целью организации пешеходного тротуара и озеленения в границах земельного участка. |
| 3 | Лазаренко Андрей Борисович | 1. Исходя из представленного проекта нарушаются санитарно-эпидемиологические требования, требования пожарной безопасности и другие требования, предъявляемые к застройщику при проектировании и организации строительства;  2. Восстановить тротуар по ул. Первомайской, 81 и перенести забор, установленный по муниципальной территории. | Рекомендовано не принимать предложения по следующим основаниям:  1. В соответствии с ч. 5 ст. 48 ГрК РФ лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Представленный проектный эскиз выполнен проектной организацией ООО «АДИ», также проектной организацией представлено заключение о том, что расположение проектируемого объекта не ухудшает градостроительную ситуацию в данном районе и не нарушает требования технических регламентов.  2. Предполагаемый отступ от восточной границы земельного участка ООО «Специализированный застройщик «Позитив» со стороны пер. Первомайского составляет около 2,5 м с целью организации пешеходного тротуара и озеленения в границах земельного участка.  Данный вопрос не относится к теме общественных обсуждений, тем не менее ООО «Специализированный застройщик «Позитив» поручено привести прилегающую территорию в соответствие с Правилами благоустройства муниципального образования города-курорта Пятигорска. |

Выводы по результатам общественных обсуждений:

На основании протокола № 8 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 2 июня 2023 года Комиссия рекомендует:

предоставить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 26:33:150405:39 по адресу: Ставропольский край, город Пятигорск, ул. Первомайская, 81, расположенном в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка (высотная), предоставленном на праве аренды Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Позитив», с параметрами:

минимальные отступы от границ земельных участков – 0 м.

Председатель Комиссии С.А. Марченко

Секретарь Комиссии А.А.Шишко