

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА
КОМИССИЯ ПО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

по проекту постановления администрации города Благовещенска
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства объекта капитального строительства
для земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:387,
расположенного в квартале 121 города Благовещенска»
(наименование проекта)

« 1 » августа 2022 г.
(дата оформления заключения)

город Благовещенск

Комиссия по Правилам землепользования и застройки
муниципального образования города Благовещенска (далее – Комиссия)
(организатор проведения публичных слушаний)

провела публичные слушания по проекту постановления администрации города
Благовещенска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства для
земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:387, расположенного в
квартале 121 города Благовещенска».

(наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях)

Публичные слушания проведены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании городе Благовещенске, утвержденным решением Думы города Благовещенска от 14.06.2018 № 46/56.

Постановление мэра города Благовещенска от 05.07.2022 № 39 о проведении публичных слушаний с проектом и информационными материалами к нему, оповещение о начале публичных слушаний были опубликованы в газете «Благовещенск» от 08.07.2022, размещены на официальном сайте администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 08.07.2022.

Срок проведения публичных слушаний с 08.07.2022 по 05.08.2022 (28 дней)
(со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня
опубликования заключения о результатах публичных слушаний).

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 29 июля 2022.

(реквизиты протокола публичных слушаний)

«28» июля 2022 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен проект постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении
разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства
объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым
номером 28:01:010121:387, расположенного в квартале 121 города Благовещенска».

(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – 9 человек.

(количество участников публичных слушаний)

Информацию по проекту представил представитель заявителя – Саяпина Ирина Николаевна.

В ходе проведения публичных слушаний в Комиссию в установленном порядке поступили следующие предложения и замечания по проекту:

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
Лескова Олеся Александровна (ул. Новая, д. 60/13)	«Смещение линии (точек) забора между участками, т.к. линия забора проходит по траектории открывания двери в дом. Возражаю против постройки четырнадцатизэтажного дома».
Дорофеев Александр Петрович (ул. Новая, 60/6)	«Я против увеличения этажности»
Забелло Инна Викторовна (ул. Красноармейская, 201/1)	«В принципе против точечных застроек. Против строительства указанного объекта. Против отклонения от предельных параметров разрешенного строительства»
Беленкова Татьяна Павловна (ул. Красноармейская, 203)	<p>«Возражаю, в связи с тем, что идёт земельный спор по смежной границе с земельным участком с кадастровым номером 28:01:010121:387 образованным в т.ч. и из земельного участка 28:01:010121:44 принадлежащего ранее Кривошеенковой С.А., которая будучи собственником земельного участка 28:01:010121:44 согласовала исправляемую границу в соответствии с фактическим забором, существующим на местности более 15-ти лет, в соответствии с которым в свою очередь земельный участок с кадастровым номером 28:01:010121:5 был отведён постановлением администрации № 552 от 18.02.2013 года предыдущему собственнику Косенко А.М.</p> <p>В результате исправления реестровой ошибки площадь земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:387 будет уменьшена на 12 кв.м, в связи с чем, полагаю, будут изменены расчёты обосновывающие отклонения от</p>

	<p>основных параметров при застройке земельного участка 28:01:010121:387 многоквартирным жилым домом. В настоящее время смена собственника земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:44 (с последующим кадастровым номером 28:01:010121:387) явилась препятствием для осуществления государственного кадастрового учёта изменений исправления реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка кадастровым номером 28:01:010121:5 (Беленковой Т.П.). Уведомление о приостановлении ГКУ от 25.07.2022 № КУВД-001/2022-30332082/1 причиной которого является отсутствие подписи правообладателя земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:387.</p> <p>Дополнительно сообщаю следующее:</p> <p>Наличие реестровой ошибки в ЕГРН подтверждает:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сам межевой план, согласованный администрацией города; 2) ортофотоплан; 3) картографический материал 1994 года. <p>Кроме того, по спорной границе земельного участка запроектирована парковка для автотранспорта МЖД, в то время как по ул. Новая 60/6, 60/4, 60/8 имеется существующий фактический проезд, вдоль которого разумней расположить парковочные места для автомобилей, чтобы нам собственникам земельных участков по ул. Красноармейской не отравляли жизнь выхлопными газами. Кроме того, проект не предусматривает системы водоотвода дождевой канализации, что приведёт к сливу дождевых вод на участки, расположенные по улице Красноармейская.</p> <p>На основании вышеизложенного – возражаю относительно выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров максимального количества этажей для МЖД зарегистрированного на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010121:387»</p>
<p>Андреев Сергей Александрович (ул. Красноармейская, 201)</p>	<p>«Возражаю, в связи с тем, что идёт спор по смежной границе с земельным участком с кадастровым номером 28:01:010121:387. Мною заключён договор по уточнению/исправлению реестровой ошибки в местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:87.</p> <p>По сведениям ЕГРН северная граница участка не соответствует северной границе фактического земельного участка, в то время как ещё в 2008</p>

году, согласно землеустроительного дела изготовленного кадастровым инженером ООО «Префект» Кононенко Ю.С., граница была установлена по фактическому забору северной стороны с использованием картографического материалы масштаба 1:500 в котором (как выяснилось в настоящее время) была допущена реестровая ошибка.

Землеустроительное дело 2008 года было подготовлено на основании проекта границ земельного участка, утвержденного администрацией города 07.05.2008 года, что явилось техническим заданием для кадастрового инженера, однако в нём северная граница моего участка обозначена также по фактическому забору, существующему на местности более 30 лет.

В настоящее время проводятся работы по исправлению реестровой ошибки в местоположении границ моего земельного участка. В результате которых у земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:387 уменьшится площадь 22 кв.м, что в свою очередь влияет на расчёты отклонений от основных параметров при строительстве МЖД на земельном участке 28:01:010121:387.

Дополнительно предлагаю разместить парковочную зону вдоль по ул. Новая 60/6-60/8, поскольку проектом не предусмотрены системы водоотвода дождевой канализации, что приведёт к сливу дождевых вод на мой участок. На основании вышеизложенного – возражаю относительно выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров максимального количества этажей для МЖД запроектированного на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010121:387»

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний

ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
отсутствуют	отсутствуют

Комиссия рекомендует: отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (многоквартирный жилой дом) для земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:387 площадью 3234 кв.м, с разрешённым использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), находящегося в собственности общества с ограниченной ответственностью

«СЗ Монтажжилстрой», расположенного в территориальной зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж-4), в квартале 121 города Благовещенска, в части максимального количества надземных этажей – увеличение с 12 этажей до 14 этажей.

Основания принятого решения:

1. Согласно части 1 статьи 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на ОППРС.

Градостроительным регламентом территориальной зоны Ж-4 для многоквартирных домов установлен предельный минимальный размер земельного участка – 1000 кв.м. Площадь рассматриваемого земельного участка больше минимальной и составляет 3234 кв.м.

2. Несоответствие запрашиваемого количества надземных этажей и количества этажей планируемых к строительству. Согласно представленной проработке и пояснениям представителя ООО «СЗ «Монтажжилстрой», данным на публичных слушаниях – запроектировано 15 надземных этажей (14 жилых и технический этаж).

3. Отрицательное мнение участников публичных слушаний (правообладателей смежных земельных участков и объектов капитального строительства – жителей жилых домов по ул. Новая, д. 60/6, 60/13, ул. Красноармейская, д. 201, 201/1, 203), касающееся нарушения их прав и законных интересов на благоприятные условия проживания.

4. Материалы по обоснованию не содержат расчётов инсоляции и расчётов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и уровней шума, подтверждающих соблюдение прав и законных интересов правообладателей смежных земельных участков.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*):

п. 7.1 – расстояния между жилыми зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции и освещённости в соответствии с требованиями, приведёнными в разделе 14, нормами освещённости, приведёнными в СП 52.13330.

п. 11.34 – расстояния от наземных, подземных, обвалованных гаражей-стоянок, открытых стоянок автомобилей, предназначенных для постоянного хранения и парковки легковых автомобилей, без иных источников загрязнения (мойки, станции технического обслуживания), парковок до жилых и общественных зданий, в том числе зданий дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций, организаций здравоохранения, следует принимать с учётом обеспечения нормируемых акустических и санитарных параметров с учётом требований санитарных норм и правил, СП 51.13330. Их размещение следует выбирать с учётом градостроительной ситуации, архитектурно-планировочного решения участка строительства и обосновывать расчётами рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и уровней шума, обеспечивая выполнение требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, СН 2.2.4/2.1.8.562, ГН 2.1.6.3492, нормативных требований по шуму, пожарной безопасности.

п. 14.9 – при застройке необходимо обеспечивать требования к качеству атмосферного воздуха в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами. При этом в жилых, общественно-деловых и смешанных зонах не допускается превышение установленных санитарными правилами и нормами предельно допустимых концентраций (ПДК) загрязнений.

5. Выявленное в ходе проведения публичных слушаний несоответствие фактических границ с границами, поставленными на кадастровый учёт, рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 28:01:010121:387 и смежных с ним земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010121:5, 28:01:010121:87.

6. Несоблюдение Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования города Благовещенска, утверждённых постановлением администрации города Благовещенска от 29.12.2021 № 5551 (далее – НГП) в части обеспеченности парковочными местами.

В соответствии с таблицей 14 НГП – обеспеченность парковочными местами для 84-квартирного жилого дома стандартного класса – должна составлять 56 мест (общее количество мест для хранения и паркования автомобилей). В проработке заявлено 35 мест.

(аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний)

Публичные слушания признаны состоявшимися.

Настоящее заключение подлежит обязательному опубликованию в газете «Благовещенск» и размещению на официальном сайте администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель председателя Комиссии



А.А. Кролевецкий