

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

04.10.2023

г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся с 16.09.2023, протокол общественных обсуждений от 02.10.2023 № 103, комиссией по землепользованию и застройке города Ставрополя, утвержденной постановлением администрации города Ставрополя от 02.08.2011 № 2119 (далее – комиссия), рассмотрены проекты:

1. Проект схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории под многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу: Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Шевченко, 80.

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. Шевченко, 80.

2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:011311:504, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТ «Механизатор»; территориальная зона – Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – магазины.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 5 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 в соответствии с Федеральным законом

от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменение вида разрешенного использования отдельных садовых и огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу названного Федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан не допускается.

Также отсутствует решение общего собрания членов СНТ «Механизатор» о согласовании использования земельного участка, обеспечиваемого инженерной и транспортной инфраструктурой товарищества, для коммерческих целей.

Кроме того, рассматриваемый земельный участок расположен в ориентировочной зоне санитарной охраны водовода.

В соответствии с представленными заявителем демонстрационными материалами, размещение планируемого к строительству объекта нарушает требования Правил землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя утвержденных постановлением администрации города Ставрополя от 15.10.2021 № 2342, в части минимальных расстояний до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границ земельного участка (0,8 м со стороны северной границы при предельном параметре отступа 3 м), максимального процента застройки в границах земельного участка (площадь застройки в осях составляет $18\text{м} \cdot 27\text{м} = 486\text{м}^2 = 61\%$ при предельном параметре – 60%), допустимой площади озелененной территории (отсутствуют сведения о площади озелененной территории) и норм расчета стоянок автомобилей 6 м/м на 100 м² торговой площади более 100 м² до 400 м² включительно (в представленных материалах указано 12 м/м, необходимо 21 м/м).

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 26:12:011311:504, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТ «Механизатор» – «магазины».

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020303:395, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТСН «Арония», 340; территориальная зона – Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – для индивидуального жилищного строительства.

При проведении общественных обсуждений принял участие 1 участник 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 комитет градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) сообщил, что в пакете документов, представленных на рассмотрение, имеется постановление администрации города Ставрополя об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого земельного участка от 04.08.2022 № 1651 (далее – постановление), решение Октябрьского районного суда города Ставрополя Ставропольского края от 12 января 2023 года по делу № 2а-46/2023 о признании вышеуказанного постановления незаконным, а также апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ставропольского края от 16 мая 2023 года в котором решение Октябрьского районного суда г. Ставрополя оставлено без изменений. При этом обязанность о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка на администрацию города Ставрополя или о его отмене не возложена.

В мотивационной части указанных судебных актов указано, что в соответствии с пояснительной запиской к постановлению территория СНТСН «Арония», в границах которого расположен рассматриваемый земельный участок на соответствует требованиям главы 5 «Жилые зоны» СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – Свод правил) в части наличия необходимой социальной и инженерной инфраструктур. Заявителем не представлены демонстрационные материалы планируемого к размещению индивидуального жилого дома, в связи с чем проверить соответствие его параметров требованиям действующего законодательства не представляется возможным. Обязанность о предоставлении условно разрешенного вида использования на администрацию не возложена. При этом в главе 5 «Жилые зоны» Свод правил сведений о необходимости предоставления каких-либо демонстрационных материалов не содержится.

Комитет пояснил, что требования о предоставлении информационных и демонстрационных материалов в соответствии с СП действительно не

требуется, при этом информационные и демонстрационные материалы требуются согласно административному регламенту по предоставлению муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства». Таким образом несоответствие территории СНТСН «Арония» требованиям СП и необходимость предоставления демонстрационных материалов между собой не связаны.

Комитетом внесено замечание о том, что в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 217-ФЗ) изменение вида разрешенного использования отдельных садовых и огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу названного Федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан (за исключением случаев, если такое некоммерческое объединение ликвидировано или исключено из единого государственного реестра юридических лиц как недействующее) не допускается. Согласно сведениям ЕГРЮЛ СНТСН «Арония» создано до вступления в силу Закона № 217-ФЗ (дата присвоения ОГРН 07.04.2003), на сегодняшний день не ликвидировано и не исключено из ЕГРЮЛ. При изменении вида разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид использования будет нарушено требование Закона № 217-ФЗ.

Заявителем не представлены информационные и демонстрационные материалы по рассматриваемому вопросу. Отсутствие информационных и демонстрационных материалов в соответствии с пунктом 20 административного регламента, утвержденного постановлением администрации города Ставрополя от 31.03.2020 № 455, является основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства». Также при отсутствии информационных и демонстрационных материалов не представляется возможным проверить соответствие параметров планируемого к размещению объекта требованиям действующего законодательства.

Территория СНТСН «Арония», в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, не соответствует требованиям главы 5 «Жилые зоны» СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 02.07.01-89*» в части обеспеченности необходимой социальной и инженерной инфраструктурой.

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 26:12:020303:395, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТСН «Арония», 340 – «для индивидуального жилищного строительства».

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012502:230 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный обход, 1д в квартале 531; территориальная зона – ОД-1. Общественно-деловые зоны; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – ремонт автомобилей.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 5 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.

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 26:12:012502:230 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный обход, 1д в квартале 531 – «ремонт автомобилей».

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:031903:46, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТ «Лесная поляна», уч. № 41; территориальная зона – Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – для ведения личного подсобного хозяйства.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 3 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 комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-4 не содержит вид разрешенного использования земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства».

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменение вида разрешенного использования отдельных садовых и огородных земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного созданному до дня вступления в силу названного Федерального закона садоводческому или огородническому некоммерческому объединению граждан не допускается.

Также заявителем не представлены информационные и демонстрационные материалы планируемого к размещению объекта, в связи с чем проверить соответствие его параметров требованиям действующего законодательства не представляется возможным. Отсутствие информационных и демонстрационных материалов в соответствии с пунктом 20 административного регламента, утвержденного постановлением администрации города Ставрополя от 31.03.2020 № 455, является основанием для отказа в предоставлении муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства».

Кроме того, большая часть земельного участка расположена в охранной зоне линии электропередачи, однако в представленных документах отсутствует информация о соблюдении требований пункта 10 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160.

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 26:12:031903:46, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, СНТ «Лесная поляна», уч. № 41 – «для ведения личного подсобного хозяйства».

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:011202:77, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, проезд Невельский, дом 76; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования - среднеэтажная жилая застройка.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 12 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 на рассматриваемом земельном участке расположен объект капитального строительства, который по результатам осмотра имеет признаки многоквартирного жилого дома. Для строительства которого требуется разработка проектной документации (в определенных случаях экспертиза проекта), ввод в эксплуатацию, однако такие решения Комитет не выдавал.

В связи с отсутствием какой-либо проектной проработки многоквартирного жилого дома, содержащей сведения о параметрах здания, обеспеченности парковками, озеленением и пр. сделать вывод о соответствии параметров разрешенного строительства Правилам землепользования и застройки г. Ставрополя не представляется возможным.

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 26:12:011202:77, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, проезд Невельский, дом 76 – «среднеэтажная жилая застройка».

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012211:65, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный обход, 34, в квартале 491; территориальная зона - ОД-2. Зона общественно-деловой застройки вдоль магистралей; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – служебные гаражи.

При проведении общественных обсуждений приняли участие 2 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.

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 26:12:012211:65, местоположение (адрес) - Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Южный обход, 34, в квартале 491 – «служебные гаражи».

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