ЗАКЛЮЧЕНИЕ

О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

31.01.2025 г. Ставрополь

В ходе проведения общественных обсуждений, состоявшихся
с 11.01.2025, протокол общественных обсуждений от 28.01.2025 № 149, комиссией по землепользованию и застройке города Ставрополя, утвержденной постановлением администрации города Ставрополя
от 02.08.2011 № 2119 (далее – комиссия), рассмотрены проекты:

1. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:012702:154 и объекта капитального строительства, местоположение (адрес) – край Ставропольский, г. Ставрополь, ДНСТ им. «Советской Армии», 66; территориальная зона - Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – магазины.

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 от иных участников общественных обсуждений не поступали.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет) внесено замечание о том, что градостроительный регламент территориальной зоны «Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан» не содержит вид разрешенного использования «магазины», в связи с чем предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства 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 26:12:012702:154 и объекта капитального строительства по адресу: край Ставропольский, г. Ставрополь, ДНСТ им. «Советской Армии», 66 – «магазины».

2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:011707:183, местоположение (адрес) – Ставропольский край, город Ставрополь, улица Доваторцев, квартал 329; территориальная зона -
ОД-2. Зона общественно-деловой застройки вдоль магистралей; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – служебные гаражи.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:011707:183 от 23.01.2025 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

3. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020712:424, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь,
ул. Огородная, з/у 13; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

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 от иных участников общественных обсуждений не поступали.

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 26:12:020712:424 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь,
г. Ставрополь, ул. Огородная, з/у 13 – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020712:425, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Огородная, з/у 11б; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

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 от иных участников общественных обсуждений не поступали.

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 26:12:020712:425 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь,
г. Ставрополь, ул. Огородная, з/у 11б – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020712:426, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Огородная, з/у 11а; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

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 от иных участников общественных обсуждений не поступали.

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 26:12:020712:426 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь,
г. Ставрополь, ул. Огородная, з/у 11а – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:020712:427, местоположение (адрес) – Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Огородная, з/у 11; территориальная
зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

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 от иных участников общественных обсуждений не поступали.

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 26:12:020712:427 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь,
г. Ставрополь, ул. Огородная, з/у 11 – «малоэтажная многоквартирная жилая застройка».

7. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 26:12:022601:582, местоположение (адрес) – Ставропольский край, г.о. г. Ставрополь, г. Ставрополь, ул. Бакинская; территориальная зона - Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; запрашиваемый условно разрешенный вид использования – автомобильные мойки.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:022601:582 от 23.01.2025 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:022016:126, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 360, ул. Октябрьская, 68б; территориальная зона – Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; вид разрешенного использования – магазины, бытовое обслуживание; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1,5 м, от южной границы земельного участка до 0,5 м, от восточной, западной границы земельного участка до 1 м; в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка до 60 процентов.

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.

В ходе проведения общественных обсуждений комитетом градостроительства администрации города Ставрополя (далее – Комитет), внесено замечание о том, что размер земельного участка, а также его конфигурация являются неблагоприятными для застройки характеристиками. При наличии неблагоприятных для застройки характеристик правообладатель вправе обращаться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Таким образом, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимо для реализации права использования земельного участка в соответствии с разрешенным использованием.

Вместе с тем, согласно представленному эскизному предложению объект капитального строительства планируется разместить в непосредственной близости к существующим зданиям – индивидуальному жилому дому и магазину. При этом противопожарные разрывы не соблюдены, также на фасаде жилого дома имеются окна. Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Ставрополя Ставропольского края, утвержденным постановлением администрации города Ставрополя от 15.10.2021 № 2342, при размещении зданий, строений и сооружений в территориальной зоне «Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами» должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.

Кроме того, отсутствует территория для парковки автомобильного транспорта посетителей планируемого к строительству объекта.

В связи с изложенным, предоставление запрашиваемого разрешения на отклонение не представляется возможным.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:022016:126 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край,
г. Ставрополь, кв-л 360, ул. Октябрьская, 68б, в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1,5 м, от южной границы земельного участка до 0,5 м, от восточной, западной границы земельного участка до 1 м; в части увеличения максимального процента застройки в границах земельного участка до 60 процентов.

9. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:011903:1554, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь; территориальная зона – Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1 м.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:011903:1554 от 23.01.2025 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

10. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012702:1923, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Ставрополь, город Ставрополь, территория СНТ имени Советской Армии, улица имени Советской Армии - 2, земельный участок 85а; территориальная зона – Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; вид разрешенного использования – для использования под сад по фактическому пользованию; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 2 м, от южной границы земельного участка до 1 м.

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 заседания комиссии секретарь комиссии Шевченко С.А. сообщила, что согласно представленной заявителем информации на рассматриваемом участке планируется строительство жилого дома размерами 7,5х15 м, ширина участка составляет 10 м. При соблюдении нормируемых отступов от границ смежных земельных участков разместить объект капитального строительства рациональных размеров не представится возможным.

Член комиссии Кочерга А.В. сообщил, что если придерживаться установленных действующими правилами землепользования и застройки города Ставрополя нормативов, то строительство объекта капитального строительства на рассматриваемом участке не представится возможным. Участок возможно использовать только для выращивания сельскохозяйственных культур.

Председатель комиссии Белица С.И. сообщил, что на садовых участках в соответствии с действующим законодательством возможно строительство жилья. Кроме того, все земельные участка на территориях садовых товариществ имеют узкую форму.

Заместитель председателя комиссии Сирый О.Н. предложила установить в правилах землепользования и застройки города Ставрополя предельную ширину участка, от которой будет зависеть возможность предоставления разрешений на отклонение.

Член комиссии Нуралиев Т.А. предложил предоставлять разрешение на отклонение в части отступов от границ смежных земельных участков при наличии согласия правообладателей таких участков. На что секретарь комиссии Шевченко С.А. пояснила, что в соответствии с градостроительным законодательством предоставление разрешения на отклонение возможно только при наличии неблагоприятных характеристик земельного участка. В данном случае участок имеет узкую форму.

Вместе с тем член комиссии Пятак Е.В. сообщил, что понятие «узкий участок» носит субъективных характер и не имеет точного определения.

Член комиссии Тищенко Г.И. сообщил, что территории садоводческих товариществ предназначены для выращивания сельскохозяйственных культур, имеют узкие дороги, не обеспечены инфраструктурой, участки в садовых товариществах выделялись для ведения садоводства, в связи с чем не должны использоваться для проживания граждан.

Заместитель председателя комиссии Сирый О.Н. предложила установить в правилах землепользования и застройки города Ставрополя предельный параметр разрешенного строительства в части отступов от границ смежных участков, предназначенных для ведения садоводства, - 1 м, что в дальнейшем приведет к отсутствию необходимости предоставления разрешений на отклонения в части отступов от смежных границ.

Член комиссии Тищенко Г.И. сообщил, что поскольку в настоящее время участок имеет вид разрешенного использования «для использования под сад по фактическому пользованию» в границах данного земельного участка возможно разместить садовый дом без получения разрешения на отклонение.

 По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:012702:1923 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Ставрополь, город Ставрополь, территория
СНТ имени Советской Армии, улица имени Советской Армии - 2, земельный участок 85а, в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 2 м, от южной границы земельного участка до 1 м.

11. Решение о предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:020318:249, местоположение (адрес): Ставропольский край, г. Ставрополь, С/Т «Ручей красненький», № 107; территориальная зона –
Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; вид разрешенного использования – для ведения садоводства; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от восточной границы земельного участка до 1 м.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:020318:249 от 23.01.2025 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

12. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:020311:596, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, С/Т «Троллейбус»; территориальная зона – Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; вид разрешенного использования – под сад; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 0,6 м, от южной границы земельного участка до 1,5 м.

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:020311:596 от 23.01.2025 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения.

13. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:020311:598, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, С/Т «Троллейбус»; территориальная зона – Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; вид разрешенного использования – под сад; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от северной границы земельного участка до 1,5 м, от южной границы земельного участка до 0,7 м;

В ходе проведения общественных обсуждений в комиссию поступило обращение правообладателя земельного участка с кадастровым номером 26:12:020311:598 от 23.01.2025 о снятии проекта с рассмотрения. Заявление принято к сведению и данный вопрос снят с рассмотрения

14. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:020706:395, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, дачное некоммерческое товарищество «Кавказ», № 76; территориальная зона – Ж-4. Зона садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан; вид разрешенного использования – для ведения садоводства; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от южной, западной границы земельного
участка до 2,5 м;

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, согласно представленной заявителем информации в границах земельного участка планируется строительство объекта наружными размерами 13,2х8,8 м, вместе с тем размеры земельного участка составляют 18х13,5 м, в связи с чем в границах данного участка возможно строительство жилого дома без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

На основании изложенного предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не представляется возможным

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:020706:395 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, город Ставрополь, дачное некоммерческое товарищество «Кавказ», № 76,
в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от южной, западной границы земельного
участка до 2,5 м.

15. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:021803:1450, местоположение (адрес): Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Ставрополь, город Ставрополь, улица Тополей, земельный участок 36а; территориальная зона – Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами; вид разрешенного использования – для использования в целях индивидуального жилищного строительства; запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от западной, восточной границы земельного участка до 1,5 м.

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 заседания комиссии секретарь комиссии Шевченко С.А. сообщила, что ширина участка составляет 12 м и согласно представленному заявлению данное обстоятельство является неблагоприятной характеристикой земельного участка.

Член комиссии Морозова Е.С. сообщила, что земельный участок был предоставлен рациональных размеров, в его границах имелась возможность строительства жилого дома без каких-либо отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, после чего участок правообладателем был разделен на два самостоятельных, что привело к возникновению узкой конфигурации.

По результатам проведения общественных обсуждений комиссия решила:

рекомендовать главе города Ставрополя принять решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 26:12:021803:1450 по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, городской округ город Ставрополь, город Ставрополь, улица Тополей, земельный участок 36а, в части сокращения расстояния до места допустимого размещения объекта капитального строительства от западной, восточной границы земельного участка до 1,5 м.

Первый заместитель главы

администрации города Ставрополя,

председатель комиссии по

землепользованию и застройке

города Ставрополя С.И. Белица

Заместитель руководителя

управления архитектуры

комитета градостроительства

администрации города Ставрополя,

секретарь комиссии

по землепользованию

и застройке города Ставрополя С.А. Шевченко