**ПРОТОКОЛ**

**публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на отклонение**

**от предельных параметров разрешенного строительства**

**объекта капитального строительства**

# **Дата проведения: 31.08.2020 г.**

# **Время проведения: 16.00 часов**

# **Место проведения – каб. 112 городской администрации (ул. Ленина, д. 11) в режиме онлайн.**

**Ведущий слушаний: Татаринов П.Н. –** начальник управления имущественных отношений городской Администрации.

 **Докладчик: Сафонова С.А.** – начальник управления архитектуры и градостроительства городской Администрации, гл. архитектор.

**В секретариате слушаний: Ильиных Н.В.** – и.о. начальника управления архитектуры и градостроительства городской Администрации.

В связи с угрозой распространения на территории Республики Саха (Якутия) новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и введении соответствующего режима повышенной готовности слушания проводились в режиме онлайн на официальном канале YouTube.

В публичных слушаниях **приняли участие 54 человека** (одновременный просмотр в режиме онлайн).

**Основание проведения публичных слушаний:** Постановление Главы города **от 05.08.2020 № 35/20-ПГ** «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства».

Решение о проведении слушаний с материалами по рассматриваемому вопросу **06.08.2020** было размещено на официальном сайте городской Администрации.

На момент проведения слушаний в режиме онлайн замечаний и предложений по рассматриваемому вопросу **не поступало**.

В соответствии с Порядком организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО «Город Мирный», утвержденным решением ГС от 27.05.2019 № IV-21-2, была проведена необходимая организационная работа.

Был принят следующий регламент проведения публичных слушаний:

1. Основной доклад – до 10 минут.

2. Вопросы и ответы – до 20 минут.

**Доклад по рассматриваемому вопросу (Сафонова С.А.):**

Земельный участок, о котором пойдет речь, располагается в центральной части г. Мирного в торце многоквартирного жилого дома по ул. Советской, д. 3.

На представленном снимке из космоса он показан желтым цветом.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Город Мирный», утвержденным решением ГС от 26.05.2016 № III-37-4, данный земельный участок располагается в территориальной зоне застройки многоэтажными жилыми домами (ЖЭ).

На представленной карте градостроительного зонирования она выделена оранжевым цветом.

Для данной территориальной зоны установлены следующие **основные виды разрешенного использования:**

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6);

Обслуживание жилой застройки (2.7);

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);

Коммунальное обслуживание (3.1);

Социальное обслуживание (3.2);

Магазины (4.4);

Общественное питание (4.6);

Спорт (5.1);

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

Оказание услуг связи (3.2.3).

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

Служебные автомобили (4.9);

Хранение автотранспорта (2.7.1).

**Условно разрешённые виды разрешённого использования:**

Среднеэтажная жилая застройка (2.5);

Общественное управление (3.8);

Деловое управление (4.1);

Банковская и страховая деятельность (4.5);

Гостиничное обслуживание (4.7);

Бытовое обслуживание (3.3);

Культурное развитие (3.6);

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

Религиозное использование (3.7);

Объекты торговли (торговые центры) (4.2);

Рынки (4.3);

Историко-культурная деятельность (9.3);

Связь (6.8).

**Среди предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне имеются:**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. *Предельные размеры земельных участков:*

минимальная ширина земельного участка - **16 м;**

минимальная площадь земельного участка - **300 кв. м;**

максимальная площадь земельного участка – 25 000 кв. м;

минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - **3 м.**

минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной секционной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками – 0 м;

*2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования:*

минимальное количество этажей для жилых домов - 9;

максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40%.**

Рассматриваемый земельный участок (кадастровый номер 14:37:000323:5749) по ул. Советской, 3а с разрешенным видом использования «земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» находится в собственности у заявителя Аббазова Хамидиллы Сайфидиновича.

Он имеет площадь **169 кв. метров,** ширину – **10,39 м** и длину – **16,24 м**, что не соответствует требованиям Правил землепользования и застройки МО «Город Мирный».

На фотографиях показан данный земельный участок, расположенный в торце жилого дома по ул. Советской, д. 3.

На нем располагается торговый объект – магазин «Илгэ» размером **3,0 х 10,0 м** и общей площадью **29,8 кв. метров (17,6%).**

Согласно **статье 40** Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры, конфигурация или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, **вправе обратиться за разрешениями на отклонение** от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявитель планирует построить на данном участке двухэтажное здание магазина, при котором отступ от границ земельного участка **1,69 м** по ширине здания и по **0,67 м** с двух сторон здания по его длине, что менее установленных 3 метров.

Планируемый к строительству магазин имеет следующие параметры: 1 этаж в осях **8,7 х 14,9 метров**, 2 этаж - 9,7 х 14,9 м. Площадь застройки – **144,15 кв. метров**, что составляет **85,3 %** и более установленного максимального коэффициента застройки – **40%.**

В связи с этим заявитель и обратился с заявлением в городскую Администрацию о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства. Такие вопросы согласно **ст. 40** Градостроительного кодекса РФподлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, которые мы сегодня и проводим.

**Ведущий слушаний:** Приступаем к обсуждению предложенного проекта. Есть вопросы к докладчику?

**Секретарь:** Да, поступают вопросы, и идет обсуждение в режиме онлайн (передаю Вам). Поступило сообщение, что сообщения удаляются. Это неверно, сообщения в чате не удаляются, поэтому просим информацию не искажать.

**Докладчик:** Большинство сообщений не содержат вопросов либо предложений, выражают эмоциональные мнения участников публичных слушаний («за» и «против» размещения магазина и парковки для него). Все сообщения будут приложены к протоколу слушаний.

По поступившим вопросам:

Вопрос: Как Администрация будет поступать с собственниками квартир, у которых из-за изменений в плане строительства будут ухудшены жилищные условия?

Ответ: Жилищные условия собственников квартир не могут быть ухудшены, так как объект планируется располагать не между домами, а со стороны глухого торца жилого дома.

Вопрос: Невозможно будет обслуживать межпанельные швы в виду близкого расстояния строения от фасада дома…

Ответ: В случае одобрения поступивших предложений Застройщик должен будет учесть это в проектной документации и отремонтировать межпанельные швы.

Вопрос: Почему жильцы дома не были оповещены?

Ответ: Постановление о назначении слушаний и материалы эскизного проекта, которые мы показываем были размещены 6 августа на официальном сайте городской Администрации, информация о слушаниях со ссылкой на подключение к ним также была размещена в социальных сетях, в том числе в Instagram.

Вопрос: Согласно документам, размещенным на сайте, объект будет выступать за пределы дома?

Ответ: Действительно, длина объекта - 14, 9 м, и он будет выступать за пределы дома. Таким образом, Заявитель представил свои материалы. Однако, это солнечная сторона, и нарушения инсоляции быть не должно.

Вопрос: Чем там собираются торговать?

Ответ: Собственник объекта в настоящее время занимается овощами и, по его информации, это будет продуктовый магазин.

Вопрос: Вы же хотели сделать улицу Советскую пешеходной. Зачем тогда парковки?

Ответ: Пешеходной планировалась только часть улицы Советской в границах Торгового комплекса за ТРК «Алмазный край». Парковки требуются для посетителей объектов торговли.

Вопрос: А как быть с парковкой, которая сейчас есть и была изначально запроектирована для дома по ул. Советской, 3?

Ответ: Центральная часть города изначально застраивалась без учета данных объектов. Так как магазин увеличивается по ширине, машины будут ставить на тротуаре, что недопустимо. Поэтому данный вопрос поднимался на комиссии по землепользованию и застройке, где речь шла о необходимости обустройства парковки на смежном участке, и сразу для двух магазинов. В случае одобрения земельный участок для нее будет сформирован и предоставлен согласно действующему законодательству через аукцион.

Вопрос: А имеют ли жители приоритет изменения границ земельного участка дома, так как не учтены парковки и зеленые зоны дома?

Ответ: На сегодняшний день земельный участок многоквартирного жилого дома по ул. Советская, 3 стоит на кадастровом учете только в пределах отмостки и крылец, мы показывали это на фрагменте публичной кадастровой карты. Проект планировки с проектом межевания 23 квартала не готовился, поэтому дворовая территория пока не сформирована.

Вопрос: Получается, хотим нарушить правила?

Ответ: Согласно Правилам землепользования и застройки, действительно, происходит отступление от требований градостроительных регламентов в части предельных параметров, поэтому гражданин и обратился в городскую Администрацию с заявлением о получении соответствующего разрешения.

Вопрос: Вы решили наш Мирный лишить статуса самого зеленого города Республики?

Ответ: Наш город, действительно, является самым зеленым городом в Якутии. У нас даже ГИБДД предъявляют требования о сносе деревьев в целях безопасности дорожного движения, в том числе в пределах треугольников видимости на перекрестках. И хотя город северный, он очень зеленый.

Вопрос: Я проживаю на втором этаже. Согласно проекту у меня будет в зимнее время уменьшен световой день и будет ухудшение из-за изменения зеленой зоны, что скажется на изменении оценочной стоимости квартиры

Ответ: Снос деревьев предполагается только вдоль тротуара, перед окнами жилых домов зеленые насаждения сохраняются. Что касается инсоляции, при проектировании необходимо будет внимательно посмотреть на параметры объекта, об этом должны быть даны рекомендации проектировщикам.

Вопрос: Разве можно на таком маленьком участке построить такой большой магазин? Ведь парковки должны быть в пределах участка?

Ответ: Действительно, участок очень маленький – всего 169 кв. метров, поэтому речь и идет о том, чтобы разместить парковку на смежном участке.

Вопрос:Возможно ли инициировать выкуп квартиры Администрацией из-за строительства в случае его одобрения?

Ответ: Городская Администрация приобретает жилые помещения у граждан только в рамках программы по переселению граждан из ветхого и аварийного жилья, в том числе по такой республиканской программе идет приобретение квартир. Это не связано с вопросом сегодняшних слушаний.

Вопрос: Насчет парковки, почему бы не благоустроить внутридомовую территорию между домами Советская, 3 и Павлова, 14?

Ответ: Это дворовая территория. Ее может благоустраивать управляющая компания либо жители домов (через участие в нескольких действующих на сегодняшний день программах, получив соответствующее финансирование для благоустройства дворовой территории).

**Ведущий:** Есть еще вопросы? Нет.

По итогам сегодняшних слушаний будет подготовлен **итоговый документ слушаний (заключение о результатах публичных слушаний с протоколом публичных слушаний)**, который будет опубликован на официальном сайте городской Администрации, а также передан и.о. Главы города Мирного вместе с рекомендациями Комиссии по землепользованию и застройки города Мирного для принятия им согласно статьям 39 и 40 Градостроительного кодекса РФ для каждого из вопросов одного из двух решений:

- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства;

- либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Ведущий отметил, что на этом публичные слушания объявлены закрытыми и от имени комиссии по землепользованию и застройке города Мирного выразил всем присутствующим признательность за участие в слушаниях.

**И.о. Главы города,**

**председатель комиссии**

**по землепользованию**

**и застройке города Мирного С.Ю. Медведь**

|  |  |
| --- | --- |
| **Секретарь слушаний**  |  **Н.В. Ильиных** |