

Заключение о результатах публичных слушаний

9 августа 2019 года

пос. Сенной

Инициатор публичных слушаний: администрация муниципального образования Темрюкский район.

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 17 июля 2019 года № 1228 «О проведении публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Публичные слушания проводит уполномоченный орган - оргкомитет по проведению публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (приложение №1 к постановлению администрации муниципального образования Темрюкский район от 17 июля 2019 года № 1228).

Наименование проекта решения, рассмотренного на публичных слушаниях:

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства отношении земельного участка площадью 730 кв.м с кадастровым номером 23:30:0502006:68 (от границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0502006:138, 23:30:0502006:80 – 1,29 м, от границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0502006:78, 23:30:0502006:25 – 0,78 м, от границ земельного участка с кадастровым номером 23:30:0000000:3032 – 1,46 м, максимальный процент застройки – 80 %), расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Сенной, ул. Мира, 26 б.

Предложения, замечания и заявки на участие от населения к опубликованному (обнародованному) постановлению о проведении публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могли вноситься со дня его опубликования до 2 августа 2019 года.

Опубликование информации о публичных слушаниях: постановление администрации муниципального образования Темрюкский район «О проведении публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» от 17 июля 2019 года № 1228 официально размещено (опубликовано) на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 19 июля 2019 года и официально опубликовано в официальном периодическом печатном издании органов

местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район «Вестник органов местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район» № 17.

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства официально размещено (опубликовано) на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 22 июля 2019 года и официально опубликовано в официальном периодическом печатном издании органов местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район «Вестник органов местного самоуправления муниципального образования Темрюкский район» № 17.

Экспозиция проекта решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, проводилась в рабочие дни с 08.00 ч. до 17.00 ч. в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, по адресу: г. Темрюк, ул. Ленина, 14, каб. № 13, с даты размещения проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район <http://www.temryuk.ru>.

Проект решения, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях размещен на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район <http://www.temryuk.ru>, в разделе «Градостроительная деятельность».

Публичные слушания проводились по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Сенной, ул. Мира, 38 в здании Дома Культуры администрации Сенного сельского поселения Темрюкского района, в 13 час. 30 мин., 2 августа 2019 года.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства от 2 августа 2019 года.

Согласно перечню принявших участия в рассмотрении проекта решения – 16 человек.

Содержание внесенных замечаний участников публичных слушаний:

Белов Филипп Александрович (заявитель): «по проекту планировки – у нашего здания будут противопожарные стены, противопожарные выходы, у нас есть расчет рисков, мы предлагаем благоустроить территорию, сделать все красиво, качественно».

Билецкая Юлия Владимировна (представитель администрации Сенного сельского поселения): «Озеленение территории у вас предполагается?».

Белов Филипп Александрович (заявитель): «Озеленение предполагается. В зоне парковки за границами земельного участка. В границах земельного участка – нет. Зона разгрузки с задней стороны здания».

Калмыкова Галина Илларионовна (собственник земельного участка, расположенного по адресу: пос. Сенной, ул. Мира, 32 «б»): «Мы не согласны с проектом. Отступайте 6 метров от нашего земельного участка».

Белов Филипп Александрович (заявитель): «Есть компенсирующие мероприятия: сухотрубы, противопожарные стены, противопожарные выходы, автоматическое пожаротушение».

Вайкок Аслан Гилимович (архитектор проектированного здания): «Противопожарная стена не работает в одну сторону. Она защищает от возгорания в нашем здании – вас, и также наше здание от возгорания вашего здания. Она не работает так, что внутри она противопожарная, а снаружи она не противопожарная. Она на то и противопожарная, что расстояния между участками не соблюдаются».

Калмыкова Галина Илларионовна (собственник земельного участка, расположенного по адресу: пос. Сенной, ул. Мира, 32 «б»): «Так давайте соблюдать расстояния между участками».

Калмыкова Виолетта Сергеевна (участник публичных слушаний): «Давайте менять проект».

Белов Филипп Александрович (заявитель): «Мы не будем менять проект».

Хомов Николай Михайлович (участник публичных слушаний): «Есть Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ. Стена без окон - отступ 6 метров, если окна есть – 9 метров».

Белов Филипп Александрович (заявитель): «При несоблюдении этих требований есть СНИП».

Вайкок Аслан Гилимович (архитектор проектированного здания): «Когда физически невозможно расположить здание без отступов от соседних земельных участков, проводятся определенные мероприятия. В данном случае – это спецтехусловия. Когда мы нарушаем противопожарные нормы, мы этими спецтехусловиями компенсируем вот эти нарушения».

Беляев Валентин Владимирович (представитель по доверенности 23АА9522338 от 20.06.2019г. АО «Тандер»): «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства земельного участка противоречит и правилам землепользования и застройки Сенного сельского поселения и нормам градостроительного кодекса. Порядок использования застройки территории регламентирован правилами землепользования и застройки Сенного сельского поселения. Но опять же выше всего этого стоит градостроительный кодекс. В соответствие со ст. 36 ГрадК РФ, правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства определяется градостроительным регламентом. Земельный участок, заявленный на отклонение от предельных параметров расположен согласно Градрегламента ПЗЗ в территориальной зоне ОД-1. Зона общественного центра местного значения. Согласно данной зоны есть определенные параметры разрешенного строительства и минимальные/максимальные размеры земельного участка. Предельные параметры следующие: минимальная/максимальная площадь

земельного участка – 300/10 000 кв.м; минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы земельного участка – 5 м.; максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %; минимальный процент озеленения – 10% от площади земельного участка. Почему такие параметры изначально принимались администрацией Сенного сельского поселения? Полагаю, что были определенные основания для развития центра в целом и для благоустройства самого земельного участка и самого поселка. Согласно пояснительной записки, аргументами Заявителя в части необходимости изменения предельных параметров земельного участка и разрешенного строительства являются:

1. Невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией с параметрами земельного участка, установленными градерегламентами, без отступления от параметров разрешенной застройки.

2. Из вышеуказанного аргумента сделан еще один вывод о невозможности осуществить экономически целесообразную застройку без отступления от параметров разрешенной застройки.

Изложенные аргументы являются подтверждением отсутствия у Заявителя права на обращение за решением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, т.к. согласно части 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. ГрК РФ четко определены основания обращения за разрешениями на отклонения от предельных параметров:

1. Минимальный размер земельного участка – 300, рассматриваемый земельный участок площадью 730 кв.м – соответствует.

2. Конфигурация – аргументы со стороны Заявителя отсутствуют.

3. Инженерно – геологические или иные характеристики которые неблагоприятны для застройки. В то же время, отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки и минимальная площадь озеленения, которые Заявителя не устраивают по причине его желания построить именно определенное здание – никак не может являться аргументом подтверждающим, что существующие характеристики неблагоприятны для застройки земельного участка в целом. Возможностей и конфигураций коммерческой недвижимости, которую можно реализовать на рассматриваемом земельном участке с соблюдением предельных параметров застройки участка полагаем бесчисленное множество.

Согласно п. 2 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, а именно: заявителем ни в проектной документации, ни в пояснительной записке не раскрыто

соблюдение им требований технических регламентов по пожарной безопасности:

Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» статья 69 говорит нам, что противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями должны обеспечивать нераспространение пожара на соседние здания, сооружения. СП 4.13130.2013 п.4.3 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей минимальных расстояний при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий. Самый минимальный согласно этой таблице отступ между земельными участками – 6 метров. Заявитель планирует строительство своего здания с отступом – 1,29 метров.

Противопожарные разрывы не соблюдены, никакая техника туда не подъедет, если начнется возгорание.

Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123 ст. 65 говорит, что планировка и застройка территорий поселений и городских округов должны осуществляться в соответствии с генеральными планами поселений и городских округов, учитывающими требования пожарной безопасности, установленные данным Федеральным законом. Описание и обоснование положений, касающихся проведения мероприятий по обеспечению пожарной безопасности территорий поселений и городских округов должны входить в пояснительные записки к материалам по обоснованию проектов планировки территорий поселений и городских округов.

Пояснительная записка по обоснованию внесения изменений планировки территории поселений – не предоставлена, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности с учетом изменений Заявителем – не озвучены.

Мероприятия по обеспечению наружным противопожарным водоснабжением с учетом СП 8.13130.2009 на нужды пожаротушения, исходя из анализа представленной на слушания документации, не предусмотрены.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь требованиями действующего законодательства РФ, считаем целесообразным:

Принять решение об отказе Заявителю в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта.

Белов Филипп Александрович (заявитель): «Есть СП 4.13130.2013г. «Системы противопожарной защиты». Пункт 4.11 – ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» противопожарные расстояния между общественными зданиями I-III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1 типа. У нас есть спецтехусловия, в которых прописано будет, где есть проезд, где представлен сухотруб, который тушит пожар. Что касается озеленения. Мы

найдем варианты и сделаем 10% озеленения. Также, мы предлагаем другой вариант – давайте заблокируем здания».

Узунова Наталья Владимировна (участник публичных слушаний): «Правила благоустройства меня интересуют».

Белов Филипп Александрович (заявитель): «Я предлагаю по фасаду постелить плитку, было предложено сделать тротуар весь вплоть до парковки. Мы предлагаем для населения выполнить это все, сделать это красиво, благоустроить».

Узунова Наталья Владимировна (участник публичных слушаний): «Первый пункт – должна быть социальная помощь поселению. Как вы будете помогать поселению?».

Белов Филипп Александрович (заявитель): «Здесь на протяжении 4-5 месяцев будет идти стройка. Есть техника, есть люди. Надо что-то сделать. Мы готовы».

Узунова Наталья Владимировна (участник публичных слушаний): «Вы можете у себя в пункте договора прописать – социальная помощь поселению».

Беляев Валентин Владимирович (представитель по доверенности 23АА9522338 от 20.06.2019г. АО «Тандер»): «Главная тема – получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Никто не запрещает пятерочке строиться. Измените конфигурацию здания и постройте другую пятерочку».

Кайгородцев Алексей Анатольевич (представитель по доверенности 23АА6821140 от 21.03.2017г. ОАО «Агропромышленная фирма «Фанагория»): «В случае строительства проектируемого объекта, будет изменена площадь застройки нашего земельного участка, что соответственно скажется на нашей площади застройки».

Днистрян Александр Викторович (собственник объекта недвижимости, расположенного на смежном земельном участке): «Возражаю в предоставлении разрешения на отклонение. Не соблюдаются противопожарные отступы – 6 метров».

Билецкая Юлия Владимировна (представитель администрации Сенного сельского поселения): «Поддерживаю возражения заинтересованных лиц. У меня требования к озеленению».

Рекомендации, предложения и выводы уполномоченного органа:

Принимая внесенные замечания оргкомитет по проведению публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, пришел к следующим выводам:

Учитывая, что Открытое акционерное общество «Агропромышленная фирма «Фанагория» и заявитель заключили нотариально удостоверенное согласие от 6.08.2019г. №23АА9538358 об отсутствии возражений против строительства зданий и сооружений Беловым Филиппом Александровичем на земельном участке по адресу: Темрюкский район, пос. Сенной, ул. Мира, 26 б, отступив на 1 метр от земельного участка по адресу: Темрюкский район, пос. Сенной, ул. Мира, 28 б, кадастровый номер 23:30:0502006:80, а также 7.08.2019г. Днистрян Александр Викторович, собственник объекта

недвижимости, расположенного на земельном участке по адресу: пос. Сенной, ул. Мира, 30 предоставил заявление об отсутствии возражений по предоставлению разрешения на отклонение ссылаясь на детальное изучение проекта после проведения публичных слушаний, и так как проектом данного объекта предусмотрены противопожарные меры и заявителем представлен расчет противопожарных рисков, позволяющий компенсировать уменьшение противопожарных отступов оргкомитет по проведению публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельного участка пришел к выводу, что предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельного участка площадью 730 кв.м с кадастровым номером 23:30:0502006:68, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Сенной, ул. Мира, 26 б возможно.

Предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка площадью 730 кв.м с кадастровым номером 23:30:0502006:68 (от границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0502006:138, 23:30:0502006:80 – 1,29 м, от границ земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0502006:78, 23:30:0502006:25 – 0,78 м, от границ земельного участка с кадастровым номером 23:30:0000000:3032 – 1,46 м, максимальный процент застройки – 80 %), расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Сенной, ул. Мира, 26 б.

Направить данное заключение в комиссию по правилам землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Темрюкский район для подготовки рекомендаций главе муниципального образования Темрюкский район для принятия решения по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения, в отношении рассмотренного на публичных слушаниях земельного участка.

Заместитель председателя оргкомитета

Секретарь оргкомитета



И.В. Турлюн

С.Б. Бокарева

Пронумеровано-пронумеровано
(0000) листов

Управление архитектуры и
градостроительства администрации
Муниципального образования
Семрукский район

г. _____

Бекмурзаев
(подпись)

