

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений
по проектам постановлений о предоставлении разрешений на условно
разрешенный вид земельного участка, о предоставлении разрешений на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов
капитального строительства, подготовленное на основании протокола
общественных обсуждений
от 06 октября 2023 года

от 06 октября 2023 года

г.Йошкар-Ола

Наименование проектов, рассмотренных на общественных обсуждениях:

1. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 21 кв. м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ПАК «Сигнал-1», гараж 79, кадастровый номер 12:05:05010001:203, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта (2.7.1).

2. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 24 245 кв.м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 179, кадастровый номер 12:05:0303015:20, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

3. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 851 кв.м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Халтурина, д. 15, кадастровый номер 12:05:0501001:14, вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка (2.3).

4. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции офисного здания на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0501001:81, общей площадью 409 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чайковского, д. 22, в части уменьшения минимального отступа от красной линии ул. Водопроводной с 5 до 1,5 м, ул. Чайковского с 5 до 0 м.

5. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции многоквартирного жилого дома под жилой дом блокированной застройки и возведении пристройки на земельном участке с кадастровым номером 12:05:3301001:7391, общей площадью 1400 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Коммунистическая, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3 до 0 м, с юго-западной стороны с 3 до 2,8 м.

6. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве здания торгово-делового центра на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0701006:6486, общей площадью 185 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3 до 0 м, с юго-западной стороны с 3 до 0 м.

Участники общественных обсуждений, прошедшие в соответствии с частью 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации

идентификацию, имели право вносить предложения и замечания, касающиеся проектов постановлений администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков, о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в период с 20 сентября по 2 октября 2023 года:

- посредством официального сайта администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» в разделе «Общественные обсуждения» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений;

- посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции проектов, подлежащих рассмотрению на общественных обсуждениях.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов посредством информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - 0.

Количество участников, принявших участие в рассмотрении проектов, которые внесли замечания и предложения в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений – 3.

Количество участников, посетивших экспозицию проекта – 0.

Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений:

1.1. Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, по вопросам предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, указанным в перечне:

1.1.1. По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции офисного здания на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0501001:81, общей площадью 409 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чайковского, д. 22, в части уменьшения минимального отступа от красной линии ул. Водопроводной с 5 до 1,5 м, ул. Чайковского с 5 до 0 м.

1). Предложение участника общественных обсуждений от 28.09.2023, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«На смежном со мной земельном участке с кадастровым номером 12:05:0501001:81, общей площадью 409,0 кв.м, расположенном по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Чайковского, д. 22, возвели капитальное строение – офисное здание. Указанное строение представляет собой массивное здание из кирпичей, высотой примерно 8 метров (2 этажа). Площадь застройки составляет 233,97 кв.м.

Согласно Правилам землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) городского округа «Город Йошкар-Ола» земельный участок с кадастровым номером 12:05:0501001:81 расположен в границах территориальной зоны ОЖ (зона общественно-жилого назначения).

В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки;

3) зоны застройки среднеэтажными жилыми дома блокированной застройки и многоквартирными домами;

4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами блокированной застройки;

5) зоны застройки малоэтажными многоквартирными домами;

6) зоны жилой застройки иных видов.

В соответствии с частью 1, 2, 3 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 12:05:0501001:81 деловое управление (4.1) следовательно он должен входить в состав общественно-деловых зон (часть 4 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Так как земельный участок с кадастровым номером 12:05:0501001:81 находится в общественно-деловой зоне, то градостроительным регламентом указанной территориальной зоны установлено, что минимальный отступ от границ участка в целях определения места допустимого размещения зданий, сооружений, строений составляет 3 метра. Такие отступы необходимы для обеспечения безопасности и комфортности проживания человека. Это важный аспект! Одним из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности является ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления для обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (п. 6 ст. 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Собственник земельного участка с кадастровым номером 12:05:0501001:81 путем проведения первых общественных обсуждений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве офисного здания уменьшил минимальные отступы от границы участка: с восточной стороны с 5 до 0 м, с южной стороны с 5 до 1,5 м, с западной стороны с 3 до 1,5 м.

Мне, как правообладателю смежного земельного участка с кадастровым номером 12:05:0501001:24, никакого извещения о проведении (публичных) общественных обсуждений не поступило (ст. 39, ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, общественные обсуждения были проведены и организованы не в соответствии с федеральным законодательством, Уставом муниципального образования «Город Йошкар-Ола» и Положением о порядке проведения общественных обсуждений, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Во второй раз проведения общественных обсуждений в марте месяце, меня не уведомили. Об их проведении мне стало известно со слов моей соседки, проживающей по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Чайковского, д. 20. В Управлении архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» ответили, цитирую «Нет вашего адреса, куда отправлять письмо».

В настоящее время собственник земельного с кадастровым номером 12:05:0501001:81 обратился за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции офисного здания, в части уменьшения минимального отступа от красной линии ул. Водопроводной с 5 до 1,5 м, ул. Чайковского с 5 до 0 м. В третий раз мне наконец-то отправили

извещение о проведении общественных обсуждений – с 20 сентября по 11 октября 2023 года.

Согласно статье 1 ПЗЗ реконструкции объектов капитального строительства (далее – ОКС) (за исключением линейных объектов) – изменения параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площадки, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства и т. д.

Ознакомившись с проектом и информационными материалами к нему в виде экспозиции в здании Управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» по адресу: РМЭ, г. Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 173, стало очевидно, что реконструкция офисного здания заключается в надстройке третьего этажа.

В проекте указано, что сейчас высота здания 8 м, а после реконструкции будет 11 м. Соответственно площадь затемнения моего земельного участка с кадастровым номером 12:05:0501001:24 увеличится. А именно задняя часть земельного участка, на которой мне разрешено строительство ОКС, так как передняя часть участка находится за красной линией.

А также нужно будет соблюсти пожарную безопасность, т.е. расстояние между ОКС, которое будет более 3 м с нашей стороны, так как собственник земельного участка с кадастровым номером 12:05:0501001:81 отступил от меня только на 1,5 м вместо положенных 3 м.

В статье 5.1 части 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации говорится о том, что в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и ОКС проводятся общественные обсуждения.

В моей ситуации права собственника земельного участка с кадастровым номером 12:05:0501001:81 соблюдается, т.е. учитываются, а мои ущемляются. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства ему одобрили, надстройку третьего этажа, предполагаю, что тоже одобрите. Хотя его цель финансовая составляющая, т.е. прибыль предпринимательской деятельности. А моя – благоприятные условия жизнедеятельности.

Ему дали дорогу в собственность оформили. С ней площадь земельного участка составляет 409,0 кв.м. А исключить дорогу из площади участка с кадастровым номером 12:05:0501001:81 и учесть все предельные параметры при возведении ОКС, то площадь земельного участка под застройку была минимальной.

Дорога – это территория общего пользования. В силу пункта 12 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами и другими объектами, не подлежат приватизации.

Согласно п. 1 ст. 19 Конституции Российской Федерации все равны перед законом и судом.

На каком основании часть дороги оказалась в его собственности? (подтверждается публичной кадастровой картой)

Почему в общественных обсуждениях упомянуты только 2 стороны с минимальными отступами? Это ул. Водопроводная с 5 до 1.5 м и ул. Чайковского с 5 до 0 м. Третья сторона – это наша общая, минимальный отступ с 3 до 1,5 м. Третий этаж, согласно проекту. Будет построен по всей поверхности второго этажа.

Значит все три стороны должны быть указаны в проекте или от меня он 3 м отступит?

Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на 10 % (п 1.1 ст 40 ГрК РФ).

А по факту более 10 %. На каком основании были уменьшены минимальные отступы от предельных размеров?

Я категорически против реконструкции офисного здания по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Чайковского, д. 22.

Прошу учесть мое обращение в ходе проведения общественных обсуждений. От принятия Вами решения будет зависеть количество моей жизни и жизни моих близких людей.

В соответствии со ст. 48 Градостроительного кодекса РФ перед получением разрешения на строительство реконструкцию офисного здания проектная документация подлежит экспертизе.

Обращение написано на 8 листах и прилагаются фото.».

2). Предложение участника общественных обсуждений от 28.09.2023, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Я [данные изъяты], проживающая по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Водопроводная. Категорически возражаю против реконструкции офисного помещения с кадастровым номером 12:05:0501001:81, а именно надстройке 3 этажа.

Застройщик (собственник) и так построил здание максимально близко к нашему участку, где единственное место, где нам разрешена постройка жилого дома. Считаю это нарушение. Но теперь у нас участок затемнен и появился мох и плесень, а также перестали плодоносить деревья и кусты. Я из-за этих построек стала испытывать боль и нахожусь на учете у педиатра (гипертония) подтверждаю документом.

А после звонка моему сыну от собственника данного здания «Инкар» он сообщил, что точку подключения воды, будешь искать в другом месте. После этих слов у меня опять ухудшилось здоровье и я обращалась к врачу.

Прошу Вас учесть мое обращение при проведении общественных обсуждений, которые будут проводиться с 20 сентября по 11 октября 2023 г.».

3). Предложение участника общественных обсуждений от 28.09.2023, поступившее в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений:

«Я [данные изъяты], проживающая по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Водопроводная. Категорически возражаю против реконструкции офисного помещения, а именно надстройке 3 этажа по адресу: ул. Чайковского, д. 22.

Из-за постройки офисного помещения у нас участок земли который граничит по меже границы находится в тени из за этого у нас на участке появился мох и плесень. А по разрешению на строительство градостроительного плана у нас застройка разрешена именно там, куда падает тень здания.

Офисное помещение находится с минимальным отступом, также находится, также находятся хоз постройки и беседка без какого-либо отступа.

Никакие разрешения на минимальные отступы я не давала.

В беседке они курят и мы травимся их дымом. Были случаи когда и нам кидали остатки от выкуренных сигарет (бычки). А всё потому что они не соблюдали при застройке здания нормы пожарной безопасности.»

1.2. Предложения и замечания иных участников общественных обсуждений– не поступали.

2. Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности и нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений:

По результатам проведенных общественных обсуждений организатором общественных обсуждений и Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола» рассмотрены замечания и предложения, поступившие в адрес организатора общественных обсуждений, по результатам даны следующие рекомендации:

2.1. По вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции офисного здания на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0501001:81, общей площадью 409 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чайковского, д. 22, в части уменьшения минимального отступа от красной линии ул. Водопроводной с 5 до 1,5 м, ул. Чайковского с 5 до 0 м.

Согласно пункту 2.12 Административного регламента «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства», утвержденного постановлением администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» от 08.05.2022 № 409, основанием для отказа в предоставлении услуги является нарушение требований нормативных правовых актов Российской Федерации, Республики Марий Эл, муниципальных правовых актов городского округа «Город Йошкар-Ола», размещение объектов капитального строительства, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, не соответствует требованиям санитарно-эпидемиологических правил и норм.

Согласно таблице 5.2.7.3.1 Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденных решением Собрании депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23.06.2021 № 235-VII (далее – Местные нормативы), для офисного здания предусматривается 1 машино-место на 50 кв.м общей площади.

В представленной проектной документации количество машино-мест предусмотрено из расчета 1 машино-место на 60 кв. м общей площади офисного здания, что не соответствует Местным нормативам.

По результатам проведения общественных обсуждений сделано следующее заключение:

1. Считать состоявшимися общественные обсуждения по указанным проектам.

2. Предоставить разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков по следующим проектам:

1. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 21 кв. м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ПАК «Сигнал-1», гараж 79, кадастровый номер 12:05:0510001:203, вид разрешенного использования – хранение автотранспорта (2.7.1).

2. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 24 245 кв.м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Советская, д. 179, кадастровый номер 12:05:0303015:20, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

3. О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка площадью 851 кв.м, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Халтурина, д. 15, кадастровый номер 12:05:0501001:14, вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка (2.3).

3. Предоставить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по следующим проектам:

1. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции многоквартирного жилого дома под жилой дом блокированной застройки и возведении пристройки на земельном участке с кадастровым номером 12:05:3301001:7391, общей площадью 1400 кв.м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, с. Семеновка, ул. Коммунистическая, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3 до 0 м, с юго-западной стороны с 3 до 2,8 м.

2. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при строительстве здания торгово-делового центра на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0701006:6486, общей площадью 185 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Петрова, в части уменьшения минимального отступа от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3 до 0 м, с юго-западной стороны с 3 до 0 м.

4. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по следующему проекту:

1. О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства при реконструкции офисного здания на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0501001:81, общей площадью 409 кв. м, расположенном по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Чайковского, д. 22, в части уменьшения минимального отступа от красной линии ул. Водопроводной с 5 до 1,5 м, ул. Чайковского с 5 до 0 м.

Представитель организатора,
заместитель председателя Комиссии
по подготовке проекта Правил
землепользования и застройки
городского округа «Город Йошкар-Ола»

А.С. Дождиков