

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

13 сентября 2022 года

В общественных обсуждениях по проектам постановлений Администрации города Костромы о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в городе Костроме по адресам: улица Космонавтов, 49, улица Цветочная, 6, улица Деминская, 4, с кадастровым номером 44:27:061201:1356, улица Пантусовская, 93, и на условно разрешенный вид использования земельного участка (объекта капитального строительства), расположенного в городе Костроме по адресу: улица Пантусовская, 93, и земельного участка, имеющего местоположение в городе Костроме: поселок Учхоза «Костромской», в районе дома 21, с кадастровым номером 44:27:090402:705, и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в городе Костроме по адресу: шоссе Кинешемское, 15а, с кадастровым номером 44:27:070101:806, приняло участие 18 участников.

По результатам общественных обсуждений, проведенных с 5 сентября 2022 года до 12 сентября 2022 года, составлен протокол общественных обсуждений № 191 от 13 сентября 2022 года, на основании которого подготовлено настоящее заключение о результатах общественных обсуждений.

От участников общественных обсуждений в адрес Комиссии поступили следующие замечания и предложения в письменном виде:

1) От участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, от собственников земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных по адресу: город Кострома, улица Пушкина, 30, 32/11, 34, улица Комбинатовская, 13, 26, поступили возражения о несогласии строительства многоквартирного дома по улице Цветочной, 4 по следующим основаниям:

- при строительстве многоквартирного дома по улице Цветочной, 4 дополнительно будут задействованы все коммуникации, которые изношены и не рассчитаны на потребление многоэтажными домами;

- в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки (частном секторе) запрещено строительство многоквартирных домов.

2) От иных участников общественных обсуждений:

1.1. от смежных землепользователей земельных участков, расположенных по адресу: город Кострома, улица Пантусовская, 91, улица Камешники, 34 и 36, поступили возражения о несогласии предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (объекта капитального строительства), расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Пантусовская, 93, - «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», установленный в зоне в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки Ж-1, в целях реконструкции индивидуального жилого дома под малоэтажный многоквартирный жилой дом, по следующим основаниям:

- район города Костромы, находящийся в границах улиц Дубравной, Камешники и бульвара Михалевского, расположен в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки Ж-1 и застроен жилыми домами;

- целью является не реконструкция ИЖС, а узаконивание самовольно построенного многоквартирного дома для коммерческих целей, который представляет собой 5-ти этажное строение (3 этажа наземных, мансарда, подвал), имеет 2 подъезда и отдельный вход в подвал, 8 квартир (2 квартиры отделаны, 4 квартиры в черновом варианте и 2 квартиры в проекте отделки на мансардном этаже);

- в декабре 2011 года Димитровским районным судом города Костромы (дело № 2-513/2011) дом признан многоэтажным и многоквартирным. Суд постановил привести жилой дом в индивидуальный;

- незаконно поставлен на кадастровый учет самовольно построенный многоквартирный дом как индивидуальный жилой дом;

- не соответствует противопожарное расстояние между домами № 91 и № 93 по улице Пантусовской;

- в период оттепели происходит сход снега с двускатной металлической кровли с углом наклона более 40 градусов, что приводит к поломке ограждения и зеленых насаждений, расположенными между домами № 91 и № 93 по улице Пантусовской, и является угрозой безопасности для людей, обслуживающих дома № 91 и № 95 по улице Пантусовской, а также людей, входящих и выходящих из дома № 93 по улице Пантусовской;

- многоквартирность дома угнетающе действует на морально-психологическое состояние, на постоянное чувство незащищенности, здоровье жильцов по улице Пантусовской, 91;

- в случае положительного решения в отношении увеличения параметров повлечет к нарушению статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, связанной с безопасностью проживания в доме;

- при строительстве многоквартирного дома по улице Пантусовской, 93 отсутствовали: контроль со стороны надзорных органов, сдача дома в эксплуатацию, территория для стоянки автомобилей (ухудшение пропускной способности улицы Пантусовской);

- район не предусматривает движение транспорта в большом количестве и улица Пантусовская не предусматривает парковочные места на проезжей части, которые добавятся при реконструкции здания по улице Пантусовской, 93, что негативно скажется на окружающей среде района;

- многоквартирный дом нарушает комфортное проживание собственникам соседних участков, высота дома перекрывает доступ солнечного света на участок по улице Камешники, 34, тем самым ограничивает его использование, неблагоприятно действует на здоровье;

- многоквартирный дом наносит материальный ущерб в виде снижения рыночной стоимости земельного участка и недвижимости по улице Камешники, 34;

- сети инженерных коммуникаций, к которым подключены жилые дома, расположенные на улицах Камешники и Пантусовская, при заселении многоквартирного дома по улице Пантусовской, 93, будут находиться в перегруженном состоянии из-за увеличения количества семей. Увеличенная нагрузка на КНС по улице Пантусовской приведет ее к неработоспособности.

1.2. От Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы поступили возражения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка (объекта капитального строительства), расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Пантусовская, 93, - «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», установленный в зоне в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки Ж-1, в целях реконструкции индивидуального жилого дома под малоэтажный многоквартирный жилой дом, и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Пантусовская, 93, по следующим основаниям:

- в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» раздел «Схема планировочной организации земельного участка» в

графической части должен содержать сведения о проектируемых подъездах и подходах к объектам капитального строительства. Представленная Схема планировочной организации земельного участка не содержит сведений об организации в границах земельного участка проездов транспорта, в том числе пожарных машин, и пешеходных дорожек;

- в соответствии с подпунктом «б» пункта 8.1 СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине как минимум с одной продольной стороны. В соответствии с пунктом 8.6. СП 4.13130 ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно. В связи с тем, что схема планировочной организации земельного участка не содержит сведений о проездах и проходах в границах участка, проверить соблюдение требований об обеспечении возможности проезда пожарной техники не представляется возможным;

- таблицей 5.7. Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы установлено требование к расстояниям от окон жилых домов до дворовых площадок: детские игровые площадки – 12м, площадка для занятий физической культурой 10-40 м, хозяйственная площадка – 20 м. В представленной схеме не соблюдены расстояния от окон дома до площадки для занятия физкультурой (менее 10м), площадки для игр детей (менее 12м), хозяйственной площадки (менее 20 м).

В отношении остальных земельных участков предложений и замечаний от участников общественных обсуждений в адрес Комиссии не поступало.

Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений по предложениям и замечаниям от участников общественных обсуждений, прошедших идентификацию:

N п/п	Содержание предложения (замечания)	Рекомендации организатора
1.	От участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения, от собственников земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных по адресу: город Кострома, улица Пушкина, 30, 32/11, 34, улица Комбинатовская, 13, 26.	
	<p>1. При строительстве многоквартирного дома по улице Цветочной, 4 дополнительно будут задействованы все коммуникации, которые изношены и не рассчитаны на потребление многоэтажными домами.</p> <p>2. В зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки (частном секторе) запрещено строительство многоквартирных домов.</p>	<p>Нецелесообразно учитывать данные замечания в связи с тем, что замечания не относятся к предмету рассматриваемых вопросов по проектам постановлений Администрации города Костромы о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в городе Костроме по адресам: улица</p>

		<p>Космонавтов, 49, улица Цветочная, 6, улица Деминская, 4, с кадастровым номером 44:27:061201:1356, улица Пантусовская, 93, и на условно разрешенный вид использования земельного участка (объекта капитального строительства), расположенного в городе Костроме по адресу: улица Пантусовская, 93, и земельного участка, имеющего местоположение в городе Костроме: поселок Учхоза «Костромской», в районе дома 21, с кадастровым номером 44:27:090402:705, и о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного в городе Костроме по адресу: шоссе Кинешемское, 15а, с кадастровым номером 44:27:070101:806, подлежащим рассмотрению на общественных обсуждениях с 5 сентября 2022 года до 12 сентября 2022 года.</p>
2.	<p>От иных участников общественных обсуждений, смежных землепользователей земельных участков, расположенных по адресу: город Кострома, улица Пантусовская, 91, улица Камешники, 34 и 36.</p>	
	<p>1. Район города Костромы, находящийся в границах улиц Дубравной, Камешники и бульвара Михалевского, расположен в зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройке Ж-1 и застроен жилыми домами.</p> <p>2. Целью является не реконструкция ИЖС, а узаконивание самовольно построенного многоквартирного дома для коммерческих целей, который представляет собой 5-ти этажное строение (3 этажа наземных, мансарда, подвал), имеет 2 подъезда и отдельный вход в подвал, 8 квартир (2 квартиры отделаны, 4 квартиры в черновом варианте и 2 квартиры в проекте отделки на мансардном этаже).</p> <p>3. В декабре 2011 года Димитровским районным судом города Костромы (дело № 2-513/2011) дом</p>	<p>Целесообразно учесть данные замечания.</p>

признан многоквартирным и многоквартирным. Суд постановил привести жилой дом в индивидуальный.

4. Незаконно поставлен на кадастровый учет самовольно построенный многоквартирный дом как индивидуальный жилой дом;
5. Не соответствует противопожарное расстояние между домами № 91 и № 93 по улице Пантусовской.
6. В период оттепели происходит сход снега с двускатной металлической кровли с углом наклона более 40 градусов, что приводит к поломке ограждения и зеленых насаждений, расположенными между домами № 91 и № 93 по улице Пантусовской, и является угрозой безопасности для людей, обслуживающих дома № 91 и № 95 по улице Пантусовской, а также людей, входящих и выходящих из дома № 93 по улице Пантусовской;
7. Многоквартирность дома угнетающе действует на морально-психологическое состояние, на постоянное чувство незащищенности, здоровье жильцов по улице Пантусовской, 91.
8. В случае положительного решения в отношении увеличения параметров повлечет к нарушению статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, связанной с безопасностью проживания в доме.
9. При строительстве многоквартирного дома по улице Пантусовской, 93 отсутствовали: контроль со стороны надзорных органов, сдача дома в эксплуатацию, территория для стоянки автомобилей (ухудшение пропускной способности улицы Пантусовской).
10. Район не предусматривает движение транспорта в большом количестве и улица Пантусовская не предусматривает парковочные места на проезжей части, которые добавятся при реконструкции здания по улице Пантусовской, 93, что негативно скажется на окружающей среде района.
11. Многоквартирный дом нарушает комфортное проживание собственникам соседних участков, высота дома перекрывает доступ солнечного света на участок по улице Камешники, 34, тем самым ограничивает его использование, неблагоприятно действует на здоровье.
12. Многоквартирный дом наносит материальный ущерб в виде снижения рыночной стоимости земельного участка и недвижимости по улице Камешники, 34.
13. Сети инженерных коммуникаций, к которым подключены жилые дома, расположенные на

	<p>улицах Камешники и Пантусовская, при заселении многоквартирного дома по улице Пантусовской, 93, будут находиться в перегруженном состоянии из-за увеличения количества семей. Увеличенная нагрузка на КНС по улице Пантусовской приведет ее к неработоспособности.</p>	
3	<p>От иных участников общественных обсуждений, Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы.</p>	
	<p>1. В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» раздел «Схема планировочной организации земельного участка» в графической части должен содержать сведения о проектируемых подъездах и подходах к объектам капитального строительства. Представленная Схема планировочной организации земельного участка не содержит сведений об организации в границах земельного участка проездов транспорта, в том числе пожарных машин, и пешеходных дорожек.</p> <p>2. В соответствии с подпунктом «б» пункта 8.1 СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" подъезд пожарных автомобилей к жилым и общественным зданиям, сооружениям должен быть обеспечен по всей длине как минимум с одной продольной стороны. В соответствии с пунктом 8.6. СП 4.13130 ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно. В связи с тем, что схема планировочной организации земельного участка не содержит сведений о проездах и проходах в границах участка, проверить соблюдение требований об обеспечении возможности проезда пожарной техники не представляется возможным.</p> <p>3. Таблицей 5.7. Местных нормативов градостроительного проектирования города Костромы установлено требование к расстояниям от окон жилых домов до дворовых площадок: детские игровые площадки – 12м, площадка для занятий физической культурой 10-40 м, хозяйственная площадка – 20 м. В представленной схеме не соблюдены расстояния от окон дома до площадки для занятия физкультурой (менее 10м), площадки для игр детей (менее 12м), хозяйственной площадки (менее 20 м).</p>	<p>Целесообразно учесть данные замечания.</p>

Выводы Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Костромы по результатам общественных обсуждений:

1 вопрос

Предоставить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Космонавтов, 49.

2 вопрос

Предоставить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Цветочная, 6.

3 вопрос

Предоставить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Деминская, 4, с кадастровым номером 44:27:061201:1356.

4 вопрос

Отклонить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Пантусовская, 93.

5 вопрос

Отклонить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка (объекта капитального строительства), расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Пантусовская, 93.

6 вопрос

Предоставить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, поселок Учхоза «Костромской», в районе дома 21, с кадастровым номером 44:27:090402:705.

7 вопрос

Отклонить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, шоссе Кинешемское, 15а, с кадастровым номером 44:27:070101:806.