

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

23 июня 2020 года

В общественных обсуждениях по проектам постановлений Администрации города Костромы «О предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельных участках, расположенных в городе Костроме по адресам: улица Партизанская, 30, улица Индустриальная, 17а, переулок Водяной 5-й, 17, улица Водяная, 47, улица Шагова, 171, на условно разрешенный вид использования земельных участков, расположенных в городе Костроме по адресам: улица Шагова, 171, проспект Речной, 65, улица Юных пионеров, 86, и земельных участков, имеющих местоположение в городе Костроме: поселок Красная Байдарка, в районе дома 29, с кадастровым номером 44:27:070709:408, улица Тополиная, 19, с кадастровым номером 44:27:070411:1191, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 50 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1194, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 52 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1195, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 55 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1196, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 57 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1197, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 42 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1198, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 40 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1199, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 45 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1200, улица Скворцова, территория ГСК 73а, бокс 12, с кадастровым номером 44:27:040635:2119, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:208, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:210, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:211» приняло участие 14 человек.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол общественных обсуждений от 23 июня 2020 года № 154, на основании которого подготовлено настоящее заключение о результатах общественных обсуждений.

От участников общественных обсуждений поступили следующие замечания и предложения:

1) от участников общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

в отношении земельного участка по адресу: улица Партизанская, 30 смежный землепользователь (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: улица Партизанская, 32а) возражает в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на указанном земельном участке в связи с фактическим расположением наружной стены жилого дома на северо-восточной границе испрашиваемого земельного участка, в связи с чем реконструкция объекта может затруднить проезд специального транспорта по существующему проезду к домовладениям 32а и 30а по улице Партизанской, в границах которого проложены коммуникации и установлены столбы линии электропередач.

2) от иных участников общественных обсуждений поступили следующие замечания и предложения:

в отношении земельного участка по улице Юных пионеров, 86 смежные землепользователи (правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства по улице Юных пионеров, 84 и по улице Красноармейской, 101а) возражают в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на указанном земельном участке по следующим основаниям:

- в связи с тем, что считают возможным изменение основного вида разрешенного использования на условно-разрешенный вид испрашиваемого участка только путем внесения изменения в Генеральный план города Костромы исключительно Думой города Костромы. Депутатов Думы города Костромы, являющихся членами Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Костромы, просят принять во внимание это обстоятельство;

- в связи с тем, что согласно утвержденному Думой города Костромы Генеральному плану (сводной карте территориального планирования и карте функциональных зон города Костромы) данный участок находится в санитарно-защитной зоне, не предусматривающей строительство многоквартирного дома и иного жилого объекта, а предусмотренной для строительства объектов здравоохранения;

- в связи с тем, что изменение основного вида разрешенного использования на условно-разрешенный вид испрашиваемого участка приведет к необоснованной точечной многоэтажной застройке, которая существенно ухудшит условия граждан, проживающих в территориальной зоне Ж-3, граничащей с испрашиваемым земельным участком. В случае возведения многоэтажного дома права граждан на благоприятную окружающую среду будут ущемлены, а именно, это строительство приведет к затемнению прилегающих земельных участков и объектов, к отсутствию парковочных мест, увеличению автомобильного трафика и т. д.;

- в связи с возможным нарушением Правил землепользования и застройки города Костромы в части соблюдения параметров разрешенного строительства проектируемого объекта;

- в связи с тем, что возведение планируемого объекта предположительно будет выполняться с устройством свайного фундамента, что может оказать негативное воздействие на несущую способность соседних объектов и причинить ущерб объектам недвижимости, расположенным на прилегающей территории, а именно, приведет к поломкам, трещинам, протечкам объектов. Также процесс забивки свайного фундамента может негативно отразиться на состоянии здоровья маленьких детей и пожилых людей, проживающих на смежных земельных участках, нуждающихся в спокойном дневном сне;

- в связи с тем, что на земельном участке по улице Юных пионеров параллельно улице Рабочей 8-й проходят и соединяются подземные реки. Просят принять во внимание данную информацию при проведении геодезических работ в отношении земельного участка по улице Юных пионеров;

- в связи с тем, что ранее на земельном участке по улице Юных пионеров, 86 осуществлялся отдельный вход к домовладению по улице Юных пионеров, 84 со стороны улицы Красноармейской, независимый от смежных землепользователей. Однако, при подготовительных работах застройщик без уведомления установил ограждение из профнастила, тем самым перекрыв доступ к воротам данного жилого дома. Учитывая, что жилой дом по улице Юных пионеров, 84 не является многоквартирным и права на устройство сервитута в соответствии с законодательством отсутствуют, просят принять во внимание данное обстоятельство и выделить подход/подъезд к дому, не пересекающийся и независимый от смежных землепользователей;

- в связи с тем, что земельный участок по улице Красноармейской, 101а находился в тихом районе и был приобретен в собственность в целях строительства индивидуального жилого дома, возводился несколькими поколениями на собственные средства;

- в связи с тем, что инфраструктура данного района не предполагает такого количества проживающих, которое появится после строительства девятиэтажного многоквартирного дома, а именно приведет к нехватке детских садов, школ (численность учеников в одном классе ближайшей школы составляет 35 человек), детских поликлиник (ближайшая детская поликлиника расположена через 4 остановки по улице Водяной);

- в связи с предполагаемым снижением рыночной стоимости смежных земельных участков и объектов капитального строительства после строительства многоквартирного дома в непосредственной близости от индивидуальных жилых домов;

- в связи с тем, что жители улиц Юных пионеров, Красноармейской, Ткачей, Рабочей 7-й и Рабочей 8-й категорически против изменения вида разрешенного использования земельного участка под строительство 9-этажного жилого дома, так как считают, что реализация строительства данного объекта существенно ухудшит условия проживания и ущемит права на благоприятную окружающую среду.

В отношении остальных земельных участков предложений и замечаний от участников общественных обсуждений 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
	От участников постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства:	
1.	В отношении земельного участка по адресу: улица Партизанская, 30 смежный землепользователь (правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства по адресу: улица Партизанская, 32а) возражает в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на указанном земельном участке в связи с фактическим расположением наружной стены жилого дома на северо-восточной границе испрашиваемого земельного участка, в связи с чем реконструкция объекта может затруднить проезд специального транспорта по существующему проезду к домовладениям 32а и 30а по улице Партизанской, в границах которого проложены коммуникации и установлены столбы линии электропередач	Нецелесообразно учитывать внесенные замечания и предложения ввиду зарегистрированного права собственности на индивидуальный жилой дом по улице Партизанской, 30, расположенный с исключением минимального отступа по северо-восточной границе земельного участка в установленном законом порядке, а также в связи с тем, что существующий проезд находится на землях общего пользования, исключающих размещение объектов капитального строительства
	От иных участников публичных слушаний:	
	В отношении земельного участка по улице Юных пионеров, 86 смежные землепользователи (правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства по улице Юных пионеров, 84 и по улице Красноармейской, 101а) возражают в предоставлении разрешения на	Нецелесообразно учитывать внесенные замечания и предложения по следующим основаниям:  - Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид

<p>условно разрешенный вид использования на указанном земельном участке по следующим основаниям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в связи с тем, что считают возможным изменение основного вида разрешенного использования на условно-разрешенный вид испрашиваемого участка только путем внесения изменения в Генеральный план города Костромы исключительно Думой города Костромы. Депутатов Думы города Костромы, являющихся членами Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Костромы, просят принять во внимание это обстоятельство;</li> <li>- в связи с тем, что согласно утвержденному Думой города Костромы Генеральному плану (сводной карте территориального планирования и карте функциональных зон города Костромы) данный участок находится в санитарно-защитной зоне, не предусматривающей строительство многоквартирного дома и иного жилого объекта, а предусмотренной для строительства объектов здравоохранения;</li> <li>- в связи с тем, что изменение основного вида разрешенного использования на условно-разрешенный вид испрашиваемого участка приведет к необоснованной точечной многоэтажной застройке, которая существенно ухудшит условия граждан, проживающих в территориальной зоне Ж-3, граничащей с испрашиваемым земельным участком. В случае возведения многоэтажного дома права граждан на благоприятную окружающую среду будут ущемлены, а именно, это строительство приведет к затемнению прилегающих земельных участков и объектов, к отсутствию парковочных мест, увеличению автомобильного трафика и т. д.;</li> <li>- в связи с возможным нарушением Правил землепользования и застройки города Костромы в части соблюдения параметров разрешенного строительства проектируемого объекта;</li> <li>- в связи с тем, что возведение планируемого объекта предположительно</li> </ul>	<p>использования земельного участка регулируется статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и административным регламентом, утвержденным постановлением Администрации города Костромы от 4 февраля 2014 № 289 "Об утверждении Административного регламента предоставления Администрацией города Костромы муниципальной услуги по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства" и не предполагает внесение соответствующих изменений в Генеральный план города Костромы;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в соответствии со сведениями, предоставленными Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Костромской области от 16 мая 2018 года, санитарно-защитная от предприятия ОАО «Льнообъединение им. И. Д. Зворыкина» по улице Ткачей, 7 отсутствует. Соответствующие изменения вносятся в Генеральный план города Костромы;</li> <li>- действующее законодательство не предполагает комплексное освоение территории по указанному адресу и не запрещает застройку самостоятельного земельного участка в соответствии с градостроительными регламентами, установленными Правилами землепользования и застройки города Костромы;</li> <li>- застройка земельного участка будет осуществляться на</li> </ul>
--	---

<p>будет выполняться с устройством свайного фундамента, что может оказать негативное воздействие на несущую способность соседних объектов и причинить ущерб объектам недвижимости, расположенным на прилегающей территории, а именно, приведет к поломкам, трещинам, протечкам объектов. Также процесс забивки свайного фундамента может негативно отразиться на состоянии здоровья маленьких детей и пожилых людей, проживающих на смежных земельных участках, нуждающихся в спокойном дневном сне;</p> <p>- в связи с тем, что земельный участок по улице Красноармейской, 101а находился в тихом районе и был приобретен в собственность в целях строительства индивидуального жилого дома, возводился несколькими поколениями на собственные средства;</p> <p>- в связи с тем, что инфраструктура данного района не предполагает такого количества проживающих, которое появится после строительства девятиэтажного многоквартирного дома, а именно приведет к нехватке детских садов, школ (численность учеников в одном классе ближайшей школы составляет 35 человек), детских поликлиник (ближайшая детская поликлиника расположена через 4 остановки по улице Водяной);</p> <p>- в связи с предполагаемым снижением рыночной стоимости смежных земельных участков и объектов капитального строительства после строительства многоквартирного дома в непосредственной близости от индивидуальных жилых домов;</p> <p>- в связи с тем, что на земельном участке по улице Юных пионеров параллельно улице Рабочей 8-й проходят и соединяются подземные реки. Просят принять во внимание данную информацию при проведении геодезических работ в отношении земельного участка по улице Юных пионеров, 86;</p> <p>- в связи с тем, что ранее на земельном участке по улице Юных пионеров, 86 осуществлялся отдельный вход к домовладению по улице Юных пионеров, 84 со стороны улицы Красноармейской, независимый от смежных</p>	<p>основании проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы проекта многоквартирного дома до выдачи разрешения на строительство. Кроме того, проектная документация будет разработана на основании инженерно-геологических изысканий с учетом геологических особенностей и характеристик данной территории. Таким образом, проектная документация будет разработана с учетом соблюдения градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки города Костромы, а также всех норм технических регламентов, в том числе с соблюдением норм инсоляции, с расчетом парковочных мест и иных элементов благоустройства в соответствии с действующими нормативами;</p> <p>В соответствии со схемой планировочной организации земельного участка по улице Юных пионеров, 86, представленной заявителем в перечне документов на получение муниципальной услуги, планируемый объект размещен в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства, установленными для вида «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)»;</p> <p>- Генеральным планом города Костромы в обязательном порядке проводится анализ развития территории, в том числе с учетом размещения объектов социальной инфраструктуры. Строительство социальных объектов</p>
--	--

<p>землепользователей. Однако, при подготовительных работах застройщик без уведомления установил ограждение из профнастила, тем самым перекрыв доступ к воротам данного жилого дома. Учитывая, что жилой дом по улице Юных пионеров, 84 не является многоквартирным и права на устройство сервитута в соответствии с законодательством отсутствуют, просят принять во внимание данное обстоятельство и выделить подход/подъезд к дому, не пересекающийся и независимый от смежных землепользователей;</p> <p>- в связи с тем, что жители улиц Юных пионеров, Красноармейской, Ткачей, Рабочей 7-й и Рабочей 8-й категорически против изменения вида разрешенного использования земельного участка под строительство 9-этажного жилого дома, так как считают, что реализация строительства данного объекта существенно ухудшит условия проживания и ущемит права на благоприятную окружающую среду</p>	<p>осуществляется с учетом потребности в таких объектах в каждом районе города с привлечением средств из бюджетов всех уровней путем участия в различных программах, предусматривающих сроки реализации таких мероприятий;</p> <p>- В связи с тем, что фактическое использование территории в границе квартала не соответствует градостроительным регламентам, установленным Правилами землепользования и застройки города Костромы и предполагает развитие среднеэтажной жилой застройки, рыночная стоимость земельных участков будет оцениваться с учетом перспективного развития таких территорий;</p> <p>- Земельный участок по улице Юных пионеров, 84 сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет. Доступ на данный участок имеется с улицы Юных пионеров без затрагивания интересов смежных землепользователей;</p> <p>Также Комиссия рекомендует при застройке данной территории учесть расположение жилых домов в непосредственной близости к планируемому объекту, рельеф и инженерно-геологические характеристики данной территории в целях недопущения негативного воздействия на существующие объекты</p>
---	--

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

### **1 вопрос**

– Одобрить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Партизанская, 30.

### **2 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Индустриальная, 17а;

### **3 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, переулок Водяной 5-й, 17;

### **4 вопрос**

– Одобрить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Водяная, 47.

### **5 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Шагова, 171.

### **6 вопрос**

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Шагова, 171.

### **7 вопрос**

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, проспект Речной, 65.

### **8 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, 86;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Костромская область, городской округ город Кострома, город Кострома, улица Юных пионеров, 86;

### **9 вопрос**

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, поселок Красная Байдарка, в районе дома 29, с кадастровым номером 44:27:070709:408.

### **10 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, 19, с кадастровым номером 44:27:070411:1191;





город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 40 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1199;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 40 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1199.

#### **17 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 45 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1200;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 45 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1200.

#### **18 вопрос**

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Скворцова, территория ГСК 73а, бокс 12, с кадастровым номером 44:27:040635:2119.

#### **19 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:208;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:208.

#### **20 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:210;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:210.

#### **21 вопрос**

– Отклонить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:211;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Профсоюзная, с кадастровым номером 44:27:070401:211.