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 приять 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 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 появиться 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

	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	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; - 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; - 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; - застройка земельного участка будет осуществляться на

	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 земельный участок по улице Красноармейской, 101а находился 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 появиться 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 на земельном участке по улице Юных пионеров параллельно улице Рабочей 8-й проходят и соединяются подземные реки. Просят приять во внимание данную информацию при проведении геодезических работ в отношении земельного участка по улице Юных пионеров, 86; - 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	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; 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)»; - Генеральным планом города Костромы в обязательном порядке проводится анализ развития территории, в том числе с учетом размещения объектов социальной инфраструктуры. Строительство социальных объектов

	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 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	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; - 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; - 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; 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

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;

– Одобрить 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.

11 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 50 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1194;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 50 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1194.

12 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 52 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1195;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 52 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1195.

13 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 55 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1196;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 55 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1196.

14 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 57 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1197;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 57 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1197.

15 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 42 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1198;

– Одобрить запрашиваемое разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка, имеющего местоположение: Костромская область, город Кострома, улица Тополиная, относительно ориентира дом 11а, примерно в 42 м на северо-запад, с кадастровым номером 44:27:070411:1198.

16 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 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.