**ПРОТОКОЛ**

**публичных слушаний по вопросу**

**предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров**

**разрешенной реконструкции объекта капитального строительства**

# **Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях:**

# - по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства – здания коммерческого магазина «Весна» (кадастровый номер 14:37:000306:83) в части максимального процента застройки земельного участка (кадастровый номер 14:37:000306:14) по адресу: РФ, РС(Я), Мирнинский р-н, г. Мирный, пер. Молодежный, д. 2а.

**Организатор публичных слушаний:**

- Администрация МО «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия) (далее – городская Администрация)

**Инициатор публичных слушаний:** Дробаха Марина Валентиновна.

**Наименование, реквизиты правовых актов, на основании которых был подготовлен проект, рассмотренный на публичных слушаниях, и назначены по нему публичные слушания:**

Постановление городской Администрации от 07.07.2021 № 25/21-ПГ «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства».

**Дата и источник опубликования оповещения о начале публичных слушаний, информация, содержащаяся в нем:**

08.07.2021 на официальном сайте городской Администрации: <https://мирный-саха.рф/> были опубликованы Постановление от 07.07.2021 № 25/21-ПГ, в котором указан вопрос слушаний, дата, время и способ их проведения, ссылка на трансляцию на официальном канале YouTube, ответственные за обеспечение организации и проведения слушаний, а также когда и куда участники слушаний могут направлять свои предложения, замечания и рекомендации по вопросу слушаний; материалы по рассматриваемому вопросу (проект реконструкции здания магазина «Весна» (шифр 08-VI-01)).

Информация о проведении публичных слушаний также размещалась в социальных сетях: Whats app и Instagram со ссылкой для перехода на слушания, проводимые в режиме онлайн.

**Место, дата открытия экспозиции проекта, срок проведения экспозиции проекта, дни и часы, в которые возможно их посещение:**

Стенд в коридоре городской Администрации по ул. Ленина, д. 11 (возле кабинета № 112), с 07.07.2021 г. по 29.07.2021 г. в рабочие дни с 8-15 до 12-30 и с 14-00 до 17-45.

**Информация об официальном сайте, на котором размещен проект и информационные материалы к нему:** Официальный сайт городской Администрации: https://мирный-саха.рф/.

**Срок, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний:** с 08.07.2021 г. по 28.07.2021 г.

**Территория, в пределах которой проводились публичные слушания:** в пределах территориальной зоны ЖЭ – зона застройки многоэтажными жилыми домами.

**Перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний**: – 24 человека (во время трансляции), в том числе 20 – одновременный просмотр (информация об участниках слушаний не указывается, т.к. слушания проходили в режиме онлайн с трансляцией на официальном канале YouTube).

**Информация о ходе публичных слушаний:**

**Дата проведения:** 29.07.2021 г.

**Время проведения:** 17.00 часов

**Место проведения –** каб. 112 городской администрации (ул. Ленина, д. 11) в режиме онлайн.

**Ведущий слушаний: Татаринов П.Н. –** начальник управления имущественных отношений городской Администрации.

**Докладчик: Сафонова С.А.** – начальник управления архитектуры и градостроительства городской Администрации, гл. архитектор.

**В секретариате слушаний: Шуляева О.В.** – главный специалист управления архитектуры и градостроительства городской Администрации.

В связи с угрозой распространения на территории Республики Саха (Якутия) новой коронавирусной инфекции (COVID-19) и введении соответствующего режима повышенной готовности слушания проводились в режиме онлайн на официальном канале YouTube.

На момент проведения слушаний замечаний и предложений по рассматриваемому вопросу **не поступило**.

В ходе проведения публичных слушаний в режиме онлайн в чате от зарегистрированных пользователей You Tube было выражено 20 мнений, из них 14 замечаний (отрицательное мнение).

В соответствии с Порядком организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории МО «Город Мирный», утвержденным решением ГС от 27.05.2019 № IV-21-2, была проведена необходимая организационная работа.

Был принят следующий регламент проведения публичных слушаний:

1. Основной доклад – до 10 минут.

2. Вопросы и ответы – до 15 минут.

**Доклад по рассматриваемому вопросу (Сафонова С.А.):**

Добрый день, уважаемые участники публичных слушаний!

Сегодня мы проводим наши слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства.

Слушания направлены на учет интересов населения и правообладателей земельных участков при рассмотрении вопросов градостроительной деятельности.

Земельный участок, о котором пойдет речь, располагается в центральной части города Мирного в районе многоквартирных жилых домов по проспекту Ленинградскому, д. 21/1 и д. 21/2, детского сада № 3 «Золотой ключик», школы № 12 и в 7 метрах от деревянного здания бывшего дивизиона, находящегося в федеральной собственности.

На снимке из космоса он показан желтым цветом. Данный участок и объект имеют адрес – пер. Молодежный, 2а.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Город Мирный», утвержденным решением ГС от 26.05.2016 № III-37-4, этот земельный участок площадью 486 кв. метров располагается в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖС).

На слайде место размещения показано в границах населенного пункта.

На карте градостроительного зонирования зона ЖС выделена светлым оранжевым цветом.

Для данной территориальной зоны установлены следующие **основные виды разрешенного использования:**

Среднеэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.5);

Обслуживание жилой застройки (2.7);

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);

Коммунальное обслуживание (3.1);

Социальное обслуживание (3.2);

**Магазины (4.4);**

Общественное питание (4.6);

Спорт (5.1);

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

Оказание услуг связи (3.2.3).

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

Служебные автомобили (4.9);

Хранение автотранспорта (2.7.1).

**Условно разрешённые виды разрешённого использования:**

Малоэтажная жилая застройка (2.1.1.);

Блокированная жилая застройка (2.3);

Общественное управление (3.8);

Деловое управление (4.1);

Банковская и страховая деятельность (4.5);

Гостиничное обслуживание (4.7);

Бытовое обслуживание (3.3);

Культурное развитие (3.6);

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

Религиозное использование (3.7);

Объекты торговли (торговые центры) (4.2);

Рынки (4.3);

Историко-культурная деятельность (9.3);

Связь (6.8).

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ЖС:**

*1. Предельные размеры земельных участков.*

Минимальная ширина земельного участка - **16 м;**

Минимальная площадь земельного участка - **300 кв. м;**

Максимальная площадь земельного участка – 25 000 кв. м;

Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) - **3 м.**

Минимальный отступ от границы земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной секционной застройки в месте примыкания с соседним блоком или соседними блоками – 0 м;

*2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для основных и вспомогательных видов разрешенного использования.*

Максимальное количество этажей для жилых домов - 8;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - **40%.**

Как видите, среди предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектовкапитального строительства, показанных на слайде, **для данной территориальной зоны ЖС установлена максимальная площадь застройки в границах земельного участка, равная 40%.**

Рассматриваемый земельный участок (кадастровый номер 14:37:000306:14) с разрешенным видом использования по документам **«земельные участки магазинов**» находится в собственности у заявителя Дробаха Марины Валентиновны.

Он имеет площадь **455 кв. метров,** что соответствует требованиям Правил землепользования и застройки МО «Город Мирный», т.к. минимальная площадь – 300 кв. метров.

На слайдах показан ситуационный план размещения объекта до реконструкции и его топографическая съемка до сноса.

На фотографии показано здание магазина «Весна» со стороны ул. Комсомольской. Снимок зимний, так как в настоящее время объект снесен. По документам он имел площадь - 48 кв. метров.

Следующий вид магазина со стороны ул. 40 лет Октября.

На следующих слайдах показана площадка в настоящее время. Впереди 9-ти этажные дома по пр-кту Ленинградскому, д. 21/1 и 21/2, справа – деревянное здание бывшего дивизиона.

На втором снимке впереди находятся объекты инженерной инфраструктуры (тепловой пункт и трансформаторная подстанция) и 9-ти этажные дома по ул. Комсомольской, д. 16а и д. 16/1.

Согласно статье 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров либо конфигураци, инженерно-геологические или иные **характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе** обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявитель обратилась в городскую Администрацию с таким заявлением, так как планирует выполнить реконструкцию магазина со следующими параметрами:

этажность **– 2 этажа**

размеры в осях - **12,0 х 16,0 м**

общая площадь – **422,12 кв. м**

площадь застройки – **207,7 кв. м,** что составит – **45,7%** застройки в границах земельного участка.

На разбивочной схеме показана привязка объекта к существующему зданию 9-ти этажного жилого дома: от осей здания магазина до стены дома - **7,5 м.**

При этом, от здания магазина до деревянного здания дивизиона – **8 м,** до ограждения территории детского сада – **7 м**, до коллектора – **1,2 м.**

Отступ от границ участка с восточной стороны до осей здания – около **0, 25 м.** При этомкрыльцо технологического входа и эвакуационная лестница выходят за границы участка заявительницы.

В части благоустройства она планирует выполнить цементно-бетонное покрытие участка тротуара возле входа в магазин (показано штриховкой «в клеточку» и фрагмента территории в сторону ул. Комсомольской (показано «в полоску»).

На следующих слайдах показаны предлагаемые планы 1 и 2 этажей магазина после реконструкции.

На первом этаже, кроме торгового зала площадью 137,45 кв. м предлагается разместить тамбуры главного и служебного входов, лестничную клетку, технические и служебные помещения, санузел.

На втором этаже – торговый зал площадью 190,39 кв. м, комнату персонала с санузлом.

На разрезе здания видно, что часть второго этажа с западной стороны на 1 м выступает над входом**.** Ограждающие конструкции – из 3-х слойных металлических панелей с минераловатным утеплителем.

На слайде показаны фасады здания после реконструкции.

Дана сравнительная таблица параметров объекта до и после реконструкции:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование показателя | До реконструкции | После реконструкции |
| Общая площадь | 48,0 кв. м | 422,12 кв. м |
| Размеры | 7,0 х 7,5 м | 12,0 х 16,0 м |
| Площадь застройки | 52,5 кв. м | 207,7 кв. м |

При площади земельного участка, равной **455 кв. м**, площадь застройки увеличивается **в 4 раза с 52,5 кв. м до 207,7 кв. м** и составит **45,7 %** по отношению к площади участка.

То есть, отклонение от предельных параметров на 5,7 %, **что почти соответствует требованиям п. 1.1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ,** установившей возможность обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров для конкретной территориальной зоны, **не более чем на 10 % от предельного.**

На слайдах показана площадка земельного участка заявительницы.

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных разрешенных параметров застройки согласно Градостроительному кодексу РФ подлежит обязательному обсуждению на публичных слушаниях, которые мы сегодня и проводим.

Предлагаем заслушать участников слушаний по обсуждаемому вопросу.

**Ведущий:** - Приступаем к обсуждению предложенного проекта (озвучены поступившие в чате в режиме онлайт замечания и предложения).

По итогам сегодняшних слушаний будут подготовлены итоговые документы слушаний (заключение о результатах публичных слушаний с протоколом публичных слушаний), которые будут опубликованы на официальном сайте городской Администрации, а также переданы Главе города Мирного вместе с рекомендациями Комиссии по землепользованию и застройки города Мирного для принятия им согласно статьи 39 Градостроительного кодекса РФ одного из двух решений:

- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Ведущий отметил, что на этом публичные слушания объявлены закрытыми и от имени комиссии по землепользованию и застройке города Мирного выразил всем присутствующим признательность за участие в слушаниях.

**Основные из поступивших и озвученных замечаний по предлагаемой реконструкции здания:**

1. Объект будет загораживать свет для жилых помещений многоквартирного дома, т.к. он 2-х этажный и находится слишком близко к дому с южной стороны (на расстоянии 7,5 м от дома).

2. При размещении объекта с такими параметрами нарушаются требования противопожарных норм, не соблюдаются противопожарные разрывы с соседними зданиями, в том числе с деревянным зданием.

3. Это не реконструкция, а новое строительство, т.к. подлежащий реконструкции объект фактически отсутствует (снесен).

4. Проезд к магазину со стороны ул. Комсомольской возможен только по дворовой территории, находящейся в настоящее время в стесненных условиях.

5. Необходимые парковочные места в границах участка заявительницы не предусмотрены (расстояние от отмостки здания, где проектом указан знак парковки, до границ участка – 4,7 м, а минимально допустимые параметры одного парковочного места – 3,0 х6,0 м).

6. Нарушаются требования Правил землепользования и застройки МО «Город Мирный» в части минимальных отступов от границы земельного участка (красной линии) - 3 м (предлагается с северной стороны – 1,5 м, с восточной – отступа нет, т.к. элементы здания (противопожарная лестница и крыльцо служебного входа) располагаются вне границ земельного участка).

**Председатель комиссии**

**по землепользованию**

**и застройке города Мирного С.Ю. Медведь**

|  |  |
| --- | --- |
| **Секретарь слушаний** | **О.В. Шуляева** |
|  |  |

1. марьям михайлова

Два этажа нам загородят весь свет

2. марьям михайлова

​Так близко к деревянном у зданию разве можно строиться?

3. Надежда Зуева

​Зачем, вообще, нужны внутри жилой застройки такие огромные торговые центры? Там нет дворов нормальных у многоэтажек, и будут ездить машины туда-сюда прямо во дворах. Ведь парковки у магазина нет.

4. Сергей Миронов

​Времена подобных объектов канули в лету. Не стоит поощрять это, даже если все укладывается в регламенты.

5. Надежда Зуева

​Если посетители магазина будут ставить машины во дворах близлежащих домов, то это может затруднить проезд пожарных и скорой

6. Сергей Миронов

​Торговые точки должны быть не внутри кварталов, а на магистральных улицах. С удобным подъездом, с площадками для временной парковки.

7. Елена Бруй

​ПРОТИВ!

8. Димон Иванов

​объект слишком большой, загородит все прилегающие объекты

9. Ольга Москаленко

​Очень хорошо, если вместо деревяшки будет современный торговый центр!

10. Сергей Миронов

​Нужно подключать всех жителей близлежащих «свечек». Я против!!!

11. Сергей Миронов

​Противопожарный разрыв не соблюдается- вот вам аргумент для отказа.

12. Ольга Волкова

​против размещения такого большого объекта!!!

13. марьям михайлова

​нам светофора хватит

14. Ольга Москаленко

​Дворы довольно большие, проблем с транспортом не будет, не обязательно же ставить машины у въезда в магазин

15. Сергей Миронов

​ И потом какая это реконструкция, если объект давно снесён? Реконструкция - это изменение параметров объекта: пристройка, надстройка, и проч. А тут новое строительство.

16. Tatyana

​Магазин будет располагаться слишком близко от девятиэтажки. Пожарные нормы не соблюдены и весь свет перекроет первым двум этажам точно, так как будет с южной стороны строиться. Нельзя этого допустить

17. Ольга Москаленко

​Как вариант, это может быть не магазин, а Детский развлекательный центр, их вообще в городе нет

18. Танкист Дуров

​привет, мама! я в телевизоре

19. Сергей Миронов

​Удачи вам в делах!

20. марьям михайлова

​в Северянке есть свободные площади.