

Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки в городе Сарове

Заключение о результатах публичных слушаний

Место проведения: г.Саров Нижегородской области, пр.Ленина, д.20А, к. 322.

Дата: 15.02.2017

Время: с 17-30 час. до 18-45 час.

Вопрос: о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 13:60:0010002:8, 13:60:0010002:9, 13:60:0010002:10, 13:60:0010002:11, расположенных по ул.Силкина, д.41, д.41 стр.1, д.41 стр.3, д.41 стр.4, в части изменения высоты для зданий жилого назначения: с количества этажей – от 2 до 5, на количество этажей – 10 - 14.

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки в городе Сарове, действующая на основании постановления главы Администрации от 22.06.2005 № 55 (с изменениями, внесенными постановлением Администрации города Сарова от 28.04.2015 № 1665) (далее – Комиссия) и утвержденного указанным постановлением Положения о Комиссии, **считает:**

- установить, что **публичные слушания** по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 13:60:0010002:8, 13:60:0010002:9, 13:60:0010002:10, 13:60:0010002:11, расположенных по ул.Силкина, д.41, д.41 стр.1, д.41 стр.3, д.41 стр.4, **проведены** согласно требованиям статьи 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации; Положению «О публичных слушаниях в муниципальном образовании город Саров», утвержденному решением городской Думы города Сарова от 13.04.2006 № 34/4-гд (с последующими изменениями), постановлению Главы города Сарова от 20.01.2017 № 02-П о назначении публичных слушаний по указанному вопросу;

- признать вышеобозначенные публичные слушания **состоявшимися**.

2. В ходе обсуждения Комиссией установлено следующее.

Четвергов Д.А. обратился в департамент градостроительного развития территории Нижегородской области с заявлением по вышеуказанному вопросу. Согласно протоколу заседания комиссии по подготовке правил землепользования и застройки Нижегородской области и иным вопросам землепользования и застройки Нижегородской области (далее - Комиссия НО) № 30 от 07.12.2016 секретарь Комиссии НО доложила о том, что «в департамент обратился Четвергов Д.А. по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных (минимальных и(или) максимальных) размеров земельного участка и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства расположенного в пределах зоны ЖО-1 (зоны среднеэтажной жилой и общественно- деловой застройки) в части увеличения высоты планируемого к строительству здания жилого назначения от 10 до 14 этажей г.Саров, ул. Силкина, д. 41. Земельные участки с кадастровыми номерами 13:60:0010002:8, 13:60:0010002:9, 13:60:0010002:10, 13:60:0010002:11, расположенные по адресу: г.Саров, ул. Силкина, д. 41, на которых предполагается строительство жилого многоквартирного дома переменной этажности, находятся на праве аренды у заявителя. На земельных участках расположены объекты капитального строительства, находящиеся в собственности у заявителя - гаражи и склады. В соответствии с

Правилами землепользования и застройки в г.Сарове земельные участки отнесены к зоне среднеэтажной жилой и общественно - деловой застройки ЖО-1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны ЖО-1 по высоте зданий: для жилого назначения от 2 до 5 этажей».

Заявителю было «рекомендовано обратиться в городскую Думу г. Сарова Нижегородской области о проведении процедуры публичных слушаний по указанному в п.1 вопросу».

Согласно рекомендациям Комиссии НО, Четвергов Д.А. 23.12.2016 обратился с заявлением к Главе города Сарова о назначении проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельных участках, расположенных в зоне ЖО-1 по адресу: г.Саров, ул. Силкина, д. 41, для проектирования и строительства жилого многоквартирного дома переменной этажности 10-14 этажей, указав в заявлении сведения о земельном участке с перечислением четырех земельных участков, находящихся в его пользовании на условиях аренды:

- земельный участок с кадастровым номером 13:60:0010002:8 (договор аренды земельного участка № 01.17-43/475 от 09.03.2016 сроком на 49 лет) с видом разрешенного использования - под эксплуатацию нежилого помещения (здание-сарай),

- земельный участок с кадастровым номером 13:60:0010002:9 (договор аренды земельного участка №01.17-43/474 от 09.03.2016 сроком на 49 лет) с видом разрешенного использования - для размещения гаража,

- земельный участок с кадастровым номером 13:60:0010002:10 (договор аренды земельного участка №01.17-43/473 от 09.03.2016 сроком на 49 лет) с видом разрешенного использования - деловое управление (эксплуатация офисов, контор различных организаций, фирм, компаний),

- земельный участок с кадастровым номером 13:60:0010002:11 (договор аренды земельного участка №01.17-43/472 от 09.03.2016 сроком на 49 лет) имеет вид разрешенного использования - для служебного гаража.

3. Оценивая представленные документы и заявленные намерения, Комиссия пришла к нижеследующим выводам:

3.1. Руководствуясь положениями части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 10 Правил землепользования и застройки в г. Сарове Нижегородской области в редакции, утвержденной приказом директора департамента градостроительного развития территории Нижегородской области от 22.10.2015 № 07-09/20, пунктом 1 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 40 - 42 Земельного кодекса Российской Федерации, заявитель не предоставил обоснований о намерении по использованию данных земельных участков в соответствии с их целевым назначением и в соответствии с видами их разрешенного использования.

3.2. Земельные участки с различным целевым назначением и разрешенным использованием не могут быть объединены в единый участок, т.к. их объединение нарушало бы положениям пункта 3 статьи 11.2, пункта 4 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.3. Принимая во внимание положения статьи 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, утверждение единого градостроительного плана в отношении двух и более земельных участков противоречит действующему законодательству.

3.4. Руководствуясь статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен только по результатам торгов. Намерения заявителя по размещению (строительству) на вышеуказанных участках

многоквартирного жилого дома по существу направлено на обход процедур торгов, предусмотренных действующим земельным законодательством при предоставлении земельных участков для строительства многоквартирных домов, в том числе процедуры торгов для ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков.

3.5. Согласно пункту 1 статьи 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию, строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту регулируются законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 39 Правил землепользования и застройки в городе Сарове Нижегородской области устанавливает *градостроительные регламенты территориальных зон*, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города.

В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты устанавливаются для территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории города, согласно статьи 34 Правил.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования с учетом дополнительных ограничений, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территории города, согласно статей 35, 36, 37 Правил.

Согласно градостроительному регламенту зоны ЖО-1 - зоны среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройки, в границах которой расположены заявленные земельные участки, среднеэтажная жилая застройка относится к основным видам разрешенного использования и предназначена для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилая дома высотой пять надземных этажей, разделенных на две и более квартир), а также размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

Пунктом 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что *изменение* одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Из положений статей 30, 36, 37, 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статей 7, 85 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что кадастровый учет изменения вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании градостроительного регламента, а изменение вида разрешенного использования земельных участков, виды разрешенного использования которых градостроительному регламенту не соответствуют, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, заявитель не может выбрать в качестве основного вида разрешенного использования размещение здания жилого назначения с количеством 10 - 14 этажей. Территориальное зонирование предопределяет разрешенное использование земельного участка.

3.6. Обоснование обращения заявителя за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не соответствует основаниям для обращения, согласно статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которая

регламентирует **особенности правового механизма отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**, реконструкции объектов капитального строительства:

- в части 1 данной статьи определены условия, при которых правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а именно, "правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки";

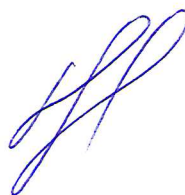
- в части 2 данной статьи определен порядок разрешения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3.7. Реализация намерения заявителя по строительству 10–14 этажного многоквартирного жилого дома ведет к нарушению требований соблюдения норм санитарно–эпидемиологического благополучия населения, в связи с расположением на смежном участке Межрегионального управления № 50 ФМБА России склада спецвеществ, а также в некотором приближении вышки радиотелевизионной передающей станции (РТПС) с подвесом антенно-фидерных систем (АФС), выбор земельного участка под строительство которой был произведен в соответствии с требованиями санитарных норм и правил защиты населения от воздействия электромагнитных полей, создаваемых радиотехническими объектами с учетом высотных показателей - от 5 до 9 этажей - существующей жилой застройки данного района города.

4. Принимая во внимание вышеизложенное и информацию, содержащуюся в обращении Четвергова Д.А., условия и особенности разрешения для предоставления положительного заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства у Комиссии нет оснований для подготовки рекомендаций о подготовке такого разрешения.

В виду вышеизложенного Комиссия рекомендует отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 13:60:0010002:8, 13:60:0010002:9, 13:60:0010002:10, 13:60:0010002:11, расположенных по ул.Силкина, д.41, д.41 стр.1, д.41 стр.3, д.41 стр.4, находящихся в пользовании заявителя на условиях аренды, в части изменения высоты для зданий жилого назначения: с количества этажей – от 2 до 5, на количество этажей – 10 -14.

Председатель Комиссии, заместитель
главы Администрации по капитальному
строительству и архитектуре



В.Н.Еминцев

М.А.Кошпаев



Г.Г.Ханина

