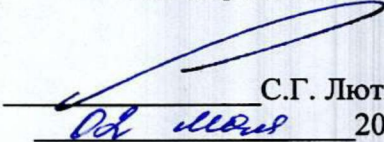


УТВЕРЖДАЮ
Председатель комиссии
по подготовке проекта правил землепользования и застройки
муниципального образования Сосновоборский городской округ
Ленинградской области


С.Г. Лютиков
2024 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:15:0106004:69, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г.Сосновый Бор, ул.Коблицкого, з/у № 5

Дата оформления заключения: 02 мая 2024 г.

Организатор публичных слушаний: комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области (далее - Комиссия).

Полное наименование проекта: проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:15:0112002:69 площадью 10 078 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г.Сосновый Бор, ул.Коблицкого, з/у № 5 (далее – Проект).

Запрашиваемое отклонение:

- 1) изменение максимального значения количества этажей зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» с 6 этажей до 9 этажей;
- 2) изменение максимального значения высоты объекта капитального строительства с 24 метров до 30 метров.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола публичных слушаний по Проекту от 27 апреля 2024 года.

Собрание участников публичных слушаний по Проекту состоялось 24 апреля 2024 года в каб. № 270 здания администрации Сосновоборского городского округа в 17:00.

На собрании участников публичных слушаний присутствовали 31 человек, в том числе члены Комиссии (пофамильно): Леменкова Е.В., Михайлов Ю.В., Наумова Е.С., Михайлова Н.В., Бойцов Д.Г., Негорева Т.М., Уваров П.В.

Рассмотрев протокол публичных слушаний по Проекту от 27 апреля 2024 года, Комиссия признала публичные слушания **СОСТОЯВШИМИСЯ**.

Предложения и замечания участников публичных слушаний, а также аргументированные рекомендации Комиссии о целесообразности/нецелесообразности учета поступивших предложений и замечаний представлены в Приложении к настоящему заключению.

Выводы по результатам публичных слушаний

По результатам публичных слушаний Комиссия приняла следующее решение: направить материалы Проекта в комитет градостроительной политики Ленинградской области для принятия решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером

47:15:0112002:69 площадью 10 078 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г.Сосновый Бор, ул.Коблицкого, з/у №5.

Приложение к настоящему заключению: рекомендации Комиссии по внесенным предложениям и замечаниям участников публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:15:0106004:69 – на 10 л.

Заместитель председателя Комиссии




Е.В. Леменкова

Члены Комиссии

М.В. Воронков



Н.В. Михайлова



Ю.В. Михайлов



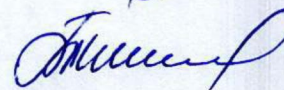
Е.С. Наумова



Д.Г. Бойцов

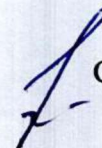


Т.В. Кенкеч

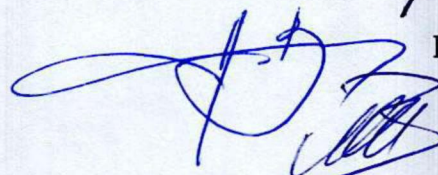


Т.М. Негорева

В.И. Минаев



О.В. Мартынова



Н.В. Воскресенская



В.В. Артемьев



П.В. Уваров

Е.Ю. Наумова

Д.И. Ткаченко



О.В. Жуленкова

Секретарь Комиссии



А.Н. Подрядчикова

Приложение

к заключению о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:15:0106004:69, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, Сосновоборский городской округ, г.Сосновый Бор, ул.Коблицкого, з/у № 5

Рекомендации Комиссии по внесенным предложениям и замечаниям участников публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 47:15:0106004:69

№ п/п	Рег. №	Ф.И.О/наименование юр. лица	Текст предложений и замечаний	Рекомендации Комиссии о целесообразности/нецелесообразности учета поступивших предложений и замечаний
1	1	Смирнова Е.А.	<p>Я постоянно проживающая на улице Марьясова не согласна с увеличением этажности и высотности застройки в связи с тем что данные участки расположены вплотную к участкам частной малоэтажной застройки. Данное решение ухудшит комфортные условия проживания жителей в данном районе. Создаст опасно большую плотность населения на квадратный метр без создания какой-либо инфраструктуры обслуживающее данное количество населения и социальных объектов. Застройщик не имеет право обращаться за отклонением от предельных параметров разрешенного строительства так как существующие условия участка не являются неблагоприятными.</p>	<p>Комиссия рекомендует комитету градостроительной политики Ленинградской области при принятии решения не учитывать данное замечание.</p> <p>В соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка – код 2.5» включает в себя размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей (надземных).</p> <p>В соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 №145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной</p>

				<p>документации и результатов инженерных изысканий» результатом государственной экспертизы результатов инженерных изысканий является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий.</p> <p>В соответствии с ч.7 ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о выдаче разрешения на строительство 9-этажного жилого дома (8 надземных этажей, 1 подземный этаж) принимается органом государственного строительного надзора при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.</p> <p>Выводы отчета по инженерно-геологическим изысканиям не носят директивный характер и не предполагают принятие какого-либо решения. Отчет по результатам инженерно-геологических изысканий выполняется для принятия проектировщиком оптимального и эффективного решения конструктивного и планировочного решения, что в обязательном порядке требуется действующими нормативными документами и отдельно описывается при разработке проектной документации.</p> <p>В дополнение, в качестве наглядного примера возможного</p>
--	--	--	--	---

				<p>размещения индивидуальной жилой застройки и многоквартирных жилых домов следует обратиться к существующему опыту: в непосредственной близости от участков проектирования жилые дома №64, №66, №68, №70, №74 по ул.Парковой, расположенные в границах территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами), сосуществуют с индивидуальными жилыми домами №1, №3, №5, №7, №9, №11, №13 по пр-ду Энергетиков, расположенными в границах территориальной зоны Ж-4 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).</p>
2	2	Лунчев В.В.	<p>Председатель собрания посадил на место докладчика, не спросив участников есть ли вопросы к докладчику. Это не порядок. Потому что только получение ответов от докладчика может служить основанием для выступления присутствующих.</p>	<p>Комиссия рекомендует комитету градостроительной политики Ленинградской области при принятии решения не учитывать данное замечание.</p> <p>Замечание не относится к проекту, представленному на публичные слушания. В ходе проведения собрания участников публичных слушаний велась аудиозапись, председателем Комиссии была предоставлена возможность выступить всем участникам публичных слушаний.</p>
3	3	Смирнов С.А.	<p>Я являюсь собственником земельного участка с кадастровым номером 47:15:0106002:162 и жилого дома с кадастровым номером 47:15:0106002:169. Постоянно проживаю на участке, прилегающем к рассматриваемому земельному участку. Предлагаю Комиссии по землепользованию и застройке, Главе Сосновоборского городского округа отказать арендатору в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в связи с тем, что основания для обращения, в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ), у арендатора отсутствуют.</p> <p>Установленная правилами землепользования и застройки возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, с учетом положений ст. 40 ГрК РФ не свидетельствует о безусловном праве лица, осуществляющего строительство, выйти за пределы</p>	<p>Комиссия рекомендует комитету градостроительной политики Ленинградской области при принятии решения не учитывать данное замечание.</p> <p>Согласно п.4.3. Порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, утвержденного постановлением администрации Сосновоборского городского округа от 05.06.2023 № 1678, проектная документация на объект капитального строительства и положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий не являются обязательными и предоставляются в случае их наличия. У заявителя отсутствуют основания выполнять проектную документацию и инженерные изыскания до получения разрешения на отклонение от предельных параметров.</p> <p>Выводы отчета по инженерно-геологическим изысканиям не</p>

градостроительного регламента. Соответствующие отклонения допускаются лишь при наличии соответствующего мотивированного обоснования. Иное означает умышленное нарушение застройщиком установленных градостроительным законодательством норм и правил, о чем свидетельствует судебная практика. Согласно п. 4.3. Порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Сосновоборский городской округ Ленинградской области, заявление на отклонение от предельных параметров должно содержать необходимое аргументированное обоснование, с обязательным приложением, помимо прочего, результатов инженерных изысканий (если отклонение запрашивается в связи с неблагоприятными для застройки инженерно-геологическими условиями) и положительное заключение экспертизы выполненных инженерных изысканий. В соответствии со ст. 49 ГрК РФ, для данного вида объектов капитального строительства, предполагаемых к строительству на земельном участке, экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий является обязательной и должна быть приложена к заявлению на отклонение от предельных параметров в обязательном порядке, в противном случае изыскания не могут считаться соответствующими законодательству! Результаты инженерных изысканий, прошедшие экспертизу не представлены в рамках экспозиции к публичным слушаниям.

В рамках консультирования посетителей экспозиции, сотрудниками КАГИЗ администрации Сосновоборского городского округа представлена для ознакомления выкопировка из отчета об инженерно-геологических изысканиях. Согласно выводам и рекомендациям, геологические условия участка относятся ко II (Средней) категории сложности по СП 47.13330.2016, приложение Г. Данная категория сложности по СП 47.13330.2016

носят директивный характер и не предполагают принятие какого-либо решения. Отчет по результатам инженерно-геологических изысканий выполняется для принятия проектировщиком оптимального и эффективного решения конструктивного и планировочного решения, что в обязательном порядке требуется действующими нормативными документами и отдельно описывается при разработке проектной документации.

Согласно п.3.1.1. Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденных Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 №83 (далее - РНГП), показатель максимально допустимой общей площади квартир на 1 га территории составляет 6000 кв.м. Данный показатель указан в виде параметра, определяемого как плотность жилого фонда (брутто). Плотность жилого фонда (брутто) определяется как количество общей площади, приходящейся в среднем на 1 га территории микрорайона (квартала, поселения) в квадратных метрах и не применяется в рамках отдельно взятого земельного участка.

С учетом вышеизложенного, для корректной оценки данного показателя следует рассматривать не прямое отношение общей площади квартир к площади земельного участка, на котором планируется строительство объекта капитального строительства, а в целом границы территории элементов планировочной структуры, установленных по красным линиям улиц и дорог, а также по естественным рубежам или границам зон с особыми условиями использования территории.

Согласно Приложению Б таблицы Б1 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», коэффициенты застройки и плотности застройки приводятся для территории квартала (брутто), а не для отдельно взятого земельного участка. При этом согласно п.3.16а под кварталом понимается элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых,

свидетельствует об ограниченном распространении геологических процессов, не оказывающих существенного влияния на выбор проектных решений, строительство и эксплуатацию объектов. В связи с этим, можно сделать вывод, что неблагоприятные геологические характеристики участка отсутствуют. Более того, размещение многоквартирного здания на плитном фундаменте в зоне скважин №4,5,6 не рекомендуется, но не запрещается инженером-геологом. Есть и другие типы фундаментов, например-свайные, которые широко применяются в Ленинградской области, Санкт-Петербурге в аналогичных условиях, а также существуют мероприятия по замещению и технической мелиорации грунтов.

С учетом того, что планируется только 8 надземных этажей (максимальное количество для вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка, код 2.5»), застройщиком предполагается строительство 1 подземного этажа, та есть выемка грунта на необходимую глубину будет произведена в любом случае. Неблагоприятные скважины №4,5,6 располагаются только на южной части участка и согласно данным отчета оказывают влияние не более чем на половину земельного участка, в то время как согласно действующим техническим регламентам и правилам землепользования и застройки, максимальная площадь застройки участка не может составлять более 40% - для среднеэтажной застройки.

Таким образом права и интересы застройщика ничем не ограничиваются или ущемляются. Земельный участок, на котором планируется строительство также имеет правильную форму, приближенную к прямоугольнику и никак не ограничивает застройщика. Таким образом, резюмирую вышеизложенное, у арендатора отсутствуют основания в соответствии со ст. 40 ГрК РФ на обращение за отклонением от предельных параметров разрешенного строительства.

Вместе с тем, полагаю важным отметить следующее.

производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

В соответствии с п. А.1.7 Правил определения площади многоквартирного жилого здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема, приведенных в "СП 54.13330.2022. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003", при определении этажности многоквартирного жилого здания учитывают все надземные этажи, в том числе технические этажи, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м. При определении количества этажей многоквартирного жилого здания учитывают все этажи, включая подземные, подвальный, цокольный, надземные, технические, мансардный. При определении этажности и количества этажей не учитывают расположенные на крыше технические помещения (крышные котельные, машинные отделения лифтов, помещения вентиляционных камер и другие).

Запрашиваемое отклонение от предельного значения показателя высоты зданий, строений, сооружений до 30 метров для 8-этажного здания не предполагает надстройки 9-го этажа.

Согласно части IV РНПП, зоны среднеэтажной жилой застройки (зоны для размещения среднеэтажных жилых домов) – зоны жилой застройки для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания, жилых домов высотой не выше восьми надземных этажей. Предполагаемый к возведению объект имеет 8 надземных этажей.

Предложенное проектное решение не ухудшает существующее положение окружающей застройки, в частности, нормативных показателей по инсоляции для существующих земельных участков. Участки проектирования располагаются с северной и северо-восточной стороны от сложившейся застройки, что с учетом траектории движения солнца не нарушает условия инсоляции. Расчеты инсоляции являются обязательным разделом в составе проектной документации,

Отклонение от предельных параметров также невозможно при нарушении требований технических регламентов. В процессе рассмотрения материалов экспозиции, выявлены следующие нарушения технических регламентов: 1. Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области ограничивают плотность жилого фонда в 6000 м² на 1 га территории. Согласно схеме планировочной организации, площадь предполагаемого жилого фонда составляет ориентировочно 9600 м² на 1,0078 га площади участка (ориентировочная площадь квартир на 1 этаже – 400 м², количество этажей – 8, количество секций дома – 3, произведение данных параметров = 9600 м²). 2. Согласно СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Б - максимальный коэффициент плотности застройки для среднеэтажной застройки составляет 0,8. Согласно представленным материалам, фактический коэффициент застройки участка составляет 1,35, что значительно превышает требования нормативного документа (площадь одной секции дома составляет 570 м², количество надземных этажей -8, количество секций дома – 3, произведение данных параметров = 13680 м²). $13680/10078= 1,35$. 3. Предельная высота здания, при количестве в 9 надземных этажей составляет 30 метров, согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области. Однако арендатор запрашивает высоту в 30 метров для 8 надземных этажей. 4. Согласно части IV Региональных нормативов Ленинградской области жилые дома, высотой 9 и выше этажей (включая подземные) уже относятся к зонам многоэтажной жилой застройки. Данный участок, согласно правилам землепользования и застройки Сосновоборского городского округа расположен в зоне Ж-2 (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами). Также на экспозицию не представлены прочие обоснования

подлежащей экспертизе.

В дополнение, в качестве наглядного примера возможного размещения индивидуальной жилой застройки и многоквартирных жилых домов следует обратиться к существующему опыту: в непосредственной близости от участков проектирования жилые дома №64, №66, №68, №70, №74 по ул.Парковой, расположенные в границах территориальной зоны Ж-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами), сосуществуют с индивидуальными жилыми домами №1, №3, №5, №7, №9, №11, №13 по пр-ду Энергетиков, расположенными в границах территориальной зоны Ж-4 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

соблюдения технических регламентов, в частности, по соблюдению требований инсоляции для окружающей малоэтажной застройки, по расчету количества машино-мест.

При участии в аукционе по аренде земельного участка, будущий арендатор подтвердил, что ему известны сведения о земельном участке и его реальном состоянии и претензий не имел, о чем изложено в договоре аренды.

В заключении отмечаю, что публичные слушания, согласно ст. 5.1 ГрК РФ проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков. 9-ти этажные многоквартирные жилые дома в непосредственной близости от прилегающих участков индивидуального жилищного строительства будут выглядеть неуместно с точки зрения архитектурного облика города. Генеральным планом и правилами землепользования и застройки Сосновоборского городского округа, с самого основания города, предусматривалось гармоничное сочетание территориальных зон разной этажности, сочетание природы и архитектуры, ландшафта и городской планировки. Одна из основных идей действующей редакции Генерального плана Сосновоборского городского округа - создание городской среды, сомасштабной человеку и гармонично вписывающейся в окружающую среду. Недопустимо нарушать преемственность градостроительного развития территории, необходимо учитывать планировочные предложения ранее разработанных проектов градостроительного развития города.

В 2007 году был утвержден проект планировки жилого района (северо-западная часть) Сосновоборского городского округа, разработанный Научно-проектным институтом "ЭНКО" (также разработчиком Генерального плана города в 2012 году). Проектом планировки северо-западной части Соснового Бора предполагалось

		<p>всестороннее развитие территории, с учетом социально-бытовых потребностей населения, архитектурной выразительности и плавного перехода этажности планируемой застройки от зоны к зоне. Была проведена большая научно-исследовательская работа. Однако, по необъяснимым причинам, Постановлением администрации №2986 от 26.10.2023г планировочная зона №2 (в которую входит рассматриваемый участок) была исключена из утвержденной части проекта планировки за день до решения о проведении аукциона по аренде данного земельного участка (Постановление №3009 от 27.10.2023). И теперь непонятно в каком направлении будет развиваться данная территория. Будут ли в ней объекты социально-бытового обслуживания, территории отдыха и рекреации.</p> <p>На сегодняшний день, на еще двух прилегающих участках, застройщики также планируют увеличить количество этажей до 9 (публичные слушания проводятся в этот же промежуток времени). Таким образом, данная территория имеет риск стать проблемой для будущих поколений из-за перегруженности 9-ти этажными домами на таком маленьком участке земли, плотность населения будет предельно высокой (нарушающей нормы технических регламентов), без какой-либо социальной инфраструктуры. При этом, еще в 2018 году, губернатор Ленинградской области Александр Юрьевич Дрозденко требовал жестко придерживаться позиции, что Ленинградская область должна развиваться как регион неплотной и немногэтажной застройки.</p>	
--	--	---	--