

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА
КОМИССИЯ ПО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

по проекту постановления администрации города Благовещенска
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешённой реконструкции объекта капитального строительства
для земельного участка с кадастровым номером 28:01:130030:2,
расположенного в квартале 30 города Благовещенска»
(наименование проекта)

« 20 » мая 2024 г.
(дата оформления заключения)

город Благовещенск

Комиссия по Правилам землепользования и застройки
муниципального образования города Благовещенска (далее – Комиссия)
(организатор проведения публичных слушаний)

провела публичные слушания по проекту постановления администрации города
Благовещенска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства для
земельного участка с кадастровым номером 28:01:130030:2, расположенного
в квартале 30 города Благовещенска».

(наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях)

Публичные слушания проведены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании городе Благовещенске, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 14.06.2018 № 46/56.

Постановление мэра города Благовещенска от 22.04.2024 № 40 о проведении публичных слушаний с проектом и информационными материалами к нему, оповещение о начале публичных слушаний были опубликованы в газете «Благовещенск» от 26.04.2024, размещены в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru) 26 апреля 2024.

Срок проведения публичных слушаний с 26.04.2024 по 24.05.2024 (28 дней)
(со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня
опубликования заключения о результатах публичных слушаний).

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 17 мая 2024.

(реквизиты протокола публичных слушаний)

«16» мая 2024 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен проект постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении
разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции
объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым
номером 28:01:130030:2, расположенного в квартале 30 города Благовещенска».

(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – 1 человек (председатель совета
МКД по адресу: пер. Св. Иннокентия, д. 2. Коллективная заявка – 27 подписей).

(количество участников публичных слушаний)

Информацию по проекту представил – Берестнев Юрий Александрович
(представитель заявителя).

В ходе проведения публичных слушаний в Комиссию в установленном порядке поступили следующие предложения и замечания по проекту:

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
<p>Белова Анастасия Александровна (председатель совета МКД по адресу: пер. Св. Иннокентия, д. 2), действующая в своих интересах и интересах жителей МКД по адресу: пер. Св. Иннокентия, д. 2</p>	<p style="text-align: center;">«ПРЕДЛОЖЕНИЯ/ЗАМЕЧАНИЯ УЧАСТНИКА ОБЩЕСТВЕННЫХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ, НАЗНАЧЕННЫХ НА 16 МАЯ 2024 ГОДА.</p> <p>Рассмотрев заявление общества с ограниченной ответственностью «Прайм», в соответствии со статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утверждёнными постановлением администрации города Благовещенска от 14.01.2022 № 149,</p> <p>о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства.</p> <p>Считаем, что при положительном заключении на Проект постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 28:01:130030:2, расположенного в квартале 30 города Благовещенска» и получении разрешения на реконструкцию здания (пристройка двух этажей) собственники многоквартирного жилого дома № 2 по пер. Святителя Иннокентия, понесут следующие негативные последствия:</p> <p>1) Объект находится в исторической части города, в непосредственной близости к объектам культурного наследия. Статья 34.1 ФЗ 73 от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», предусматривает запрет строительства объектов капитального строительства и их реконструкции, связанной с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади)...В данном случае, увеличивая этажность, нарушается вышеназванная статья закона.</p> <p>2) Надстройка двух этажей повлечет за собой необходимость изменения существующего фасада жилой части дома пер. Св. Иннокентия, 2, перенос установленной системы кондиционирования. У здания гостиницы и жилого многоквартирного дома пер. Святителя Иннокентия дом 2, прилегающие вплотную стены, практически одна смежная стена. Нет конкретного понимания, каким образом, будет убрано декоративное обрамление (лепнина) с торца многоквартирного дома. Крыша дома стропильная двухскатная, в Приложении к постановлению мэра города Благовещенска от 22.04.2024 № 40 крыша гостиницы плоская. Собственники</p>

обеспокоены, каким образом будет примыкание крыш зданий. Где будут расположены водостоки.

Фасадная стена дома относится к общедомовому имуществу, поэтому реконструкция общего имущества возможна только с согласия собственников помещений в многоквартирном доме. Утверждая проект, согласия собственников не было получено. Собственники МКД категорически против проведения каких-либо работ по стене и крыше.

Ввод в эксплуатацию гостиницы «Заря» был 1963 году, с расчетом нагрузки на фундамент 4 этажей. Надстройка этажей повлечет за собой дополнительную нагрузку на фундамент. Их фундамент будет проседать под тяжестью и потянет наш дом.

В Проекте отсутствуют материалы исследования, выдержит ли надстройку двух этажей гостиницы: стены, перекрытия и фундаменты как самой гостиницы, так и многоквартирного жилого дома.

Без проведения такого исследования многоквартирному жилому дому грозит потенциальная аварийность. Известно много случаев, когда давно построенные дома давали трещины или даже приходили в негодность из-за нового строительства и/или реконструкции в непосредственной близости от них.

Визуальное исследование прилегающей стены гостиницы, показало, что кирпич от многолетней сырости разваливается, как и весь стояк правой части здания, где находятся санузелы и душевые. В подвале, под этим стояком, еще во время эксплуатации, сотрудники ставили подпорки, чтобы все не обвалилось в подвал. Уже 10 лет назад здание было в аварийном состоянии, а позже оно несколько лет вообще не эксплуатировалось, что только ухудшило состояние самого здания и фундамента. Считаем, что надстройка повлечет разрушение старого здания и потянет стену нашего дома.

Мы требуем проведение дополнительной независимой экспертизы стены и фундамента.

3) Одним из важных вопросов становится оборудование инженерных сетей. Канализационная система гостиницы изношена и не способна справляться с дополнительной нагрузкой. Канализационные сети не рассчитаны даже для существующих четырех этажей. При эксплуатации гостиницы «Заря», у нас постоянно были проблемы с водоотведением (канализацией), что свидетельствует, обращения в управляющую компанию ООО «ЖКХ Амурстрой». На протяжении многих лет, пока гостиница не закрылась, раз в два месяца канализационные стоки от гостиницы заливали подвал жилого дома, фекалии поднимались до первого этажа. Стойкий запах канализации поднимался до шестого этажа в квартиры, в подъезде запах стоял такой едкий и стойкий, что жгло глаза. Подобная ситуация противоречит санитарно-эпидемиологическим нормами наносит вред здоровью. Каждую такую аварию устраняли с помощью машин пропарки за счет собственников МКД. Из колодцев насосы выкачивали стоки, а в подвале все продолжало стоять неделями. Поэтому жильцы были вынуждены надевать болотники, вооружаться ведрами и выносить фекалии в уже опустошенный колодец. Акт

	<p>управляющей компании, подтверждающий данные факты, прилагается. Считаем, недопустимым надстройку, при существующей канализационной сети. Просим предоставить отдельную точку подключения канализации от жилых домов Св. Иннокентия д. 2 и д. 4. Данное разрешите предоставить нам.</p> <p>4) В Проекте отсутствует какая-либо информация о планируемых местах стоянки транспорта гостей, прибывающих в гостиницу. И при увеличении площади здания, соответственно увеличивается поток посетителей. Данный вопрос волнует собственников МКД, так как, на сегодняшний день, площади стояночных мест не хватает жителям и гостям города.</p> <p>5) Дом находится в зоне ответственности аэропорта г. Благовещенска (требуется разрешение на изменение высоты здания).</p> <p>6) Дом находится в водоохраной зоне (увеличение стока бытовых нечистот и твердых отходов, то есть загрязнение территории).</p> <p>7) Водоснабжение - давление подачи воды в доме уже сейчас не соответствует нормам, при увеличении потребителей, а гостиница это крупный потребитель водных ресурсов, давление будет падать, и дом фактически может остаться без воды (Акт прилагается).</p> <p>8) При надстройке двух этажей будет нарушено естественное освещение в квартирах дома по пер. Св. Иннокентия, 2.</p> <p>В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства города Благовещенска просим:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Отказать в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции объекта капитального строительства (гостиница), в части коэффициента плотности застройки - увеличение с 2,4 до 3,0. - Включить Замечания собственников МКД пер. Святителя Иннокентия дом 2 в Протокол публичных слушаний...»
--	--

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
отсутствуют	отсутствуют

Комиссия рекомендует: предоставить для земельного участка с кадастровым номером 28:01:130030:2 площадью 1368 кв.м, с видом разрешённого использования – «Гостиница», находящегося в общей долевой собственности ООО «Прайм» и ООО «Земстрой», расположенного в квартале 30 города Благовещенска, в территориальной зоне общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ц-1И), разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённой реконструкции (далее –

ОППРР) объекта капитального строительства (гостиница), в части коэффициента плотности застройки – увеличение с 2,4 до 3,0.

На основании части 9 статьи 5 Правил в целях соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежного объекта недвижимости (многоквартирный жилой дом по адресу: пер. Св. Иннокентия, д. 2) разрешение на ОППРР предоставить с установлением условия, определяющего пределы реализации данного разрешения, а именно:

в проектной документации необходимо предусмотреть решения по примыканию к существующему многоквартирному жилому дому по адресу: пер. Св. Иннокентия, д. 2, исключающие демонтажные работы, влекущие уменьшение общего имущества собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: пер. Св. Иннокентия, д. 2. Данные решения необходимо предоставить при обращении за разрешением на реконструкцию;

либо необходимо получить согласие собственников на примыкание к существующему многоквартирному жилому дому по адресу: пер. Св. Иннокентия, д. 2 в соответствии с положениями статей 36 и 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Основания принятого решения:

1) имеются основания, предусмотренные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предоставляющие правообладателю земельного участка право обратиться за разрешением на ОППРР объектов капитального строительства:

конфигурация рассматриваемого земельного участка неблагоприятна для застройки;

по земельному участку проходит тепловая сеть (кадастровый номер 28:01:130030:128).

2) отрицательное мнение, участников публичных слушаний (правообладателей помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: пер. Св. Иннокентия, д. 2, расположенного на смежном земельном участке с кадастровым номером 28:01:130030:3) не принято во внимание, так как оно напрямую не относится к получению разрешения на ОППРР объекта капитального строительства.

(аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний)

Публичные слушания признаны состоявшимися.

Настоящее заключение подлежит обязательному опубликованию в газете «Благовещенск» и размещению в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru).

Заместитель председателя Комиссии

А.А. Кролевецкий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 452E862767E0EC54F61969CA647EDE31
Владелец **Кролевецкий Андрей Анатольевич**
Действителен с 15.05.2023 по 07.08.2024