**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о результатах публичных слушаний**

по проектупостановления администрации города Благовещенска

«О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования земельного участка с кадастровым номером

28:01:010188:4 и объекта капитального строительства

с кадастровым номером 28:01:010188:68, расположенных

в квартале 188 города Благовещенска»

(наименование проекта)

« 21 » января 2020 г. город Благовещенск

(дата оформления заключения)

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 условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010188:4 и объекта капитального строительства с кадастровым номером 28:01:010188:68, расположенных в квартале 188 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 Думы города Благовещенска от 14.06.2018 № 46/56.

Постановление мэра города Благовещенска № 119 от 23.12.2019 г. о проведении публичных слушаний с проектом и информационными материалами к нему, оповещение о начале публичных слушаний были опубликованы в газете «Благовещенск» от 25.12.2019, размещены на официальном сайте администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» от 25.12.2019.

Срок проведения публичных слушаний с 27.12.2019 по 24.01.2020 (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 января 2020.

(реквизиты протокола публичных слушаний)

«16» января 2020 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен проект постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010188:4 и объекта капитального строительства с кадастровым номером 28:01:010188:68, расположенных в квартале 188 города Благовещенска».

(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – отсутствуют.

(количество участников публичных слушаний)

Информацию по проекту представила Красюк Ирина Анатольевна.

В ходе проведения публичных слушаний в Комиссию в установленном порядке предложения и замечания по проекту не поступили.

|  |
| --- |
| 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 | Содержаниевнесенных предложений и (или) замечаний |
| отсутствует | отсутствует |

|  |
| --- |
| Предложения и замечания иных участников публичных слушаний  |
| ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание | Содержаниевнесенных предложений и (или) замечаний |
| отсутствуют | отсутствуют |

**Комиссия рекомендует: отказать в предоставлении** разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:010188:4 площадью 663 кв.м, имеющего вид разрешенного использования – для индивидуального жилья, и объекта капитального строительства с кадастровым номером 28:01:010188:68, находящихся в собственности Космотенко Нинель Ипполитовны, расположенных в квартале 188 города Благовещенска, в территориальной зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж-4):

для земельного участка – обслуживание жилой застройки (код 2.7) (в дополнение к основному виду – для индивидуального жилищного строительства (код 2.1));

для объекта капитального строительства – индивидуальный жилой дом (код 2.1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения (магазин – объект капитального строительства, предназначенный для продажи товаров, площадью не более 200 кв.м (код 4.4)).

Основания принятого решения:

В период рассмотрения заявления и проведения публичных слушаний:

1. Установлены факты ущемления общественных интересов населения города (на основании полученной информации по запросам, направленным Комиссией в структурные подразделения администрации, согласно части 7 статьи 7 Правил), а именно:

1) выявлен факт нарушения Космотенко Н.И. требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской федерации предусмотрена административная ответственность (использование, без получения соответствующего разрешения, земельного участка, имеющего вид разрешенного использования «для индивидуального жилья», в целях осуществления предпринимательской деятельности, связанной с реализацией товаров и для пивного бара, то есть, не в соответствии с разрешенным использованием);

2) выявлены факты жалоб и обращений граждан (о нарушениях в сфере оборота алкогольной продукции, общественного порядка, благоустройства, а также круглосуточного режима работы бара, размещенного на данном земельном участке), поступившие в администрацию города Благовещенска в порядке переадресации из Аппарата губернатора и Правительства Амурской области, Управления Роспотребнадзора по Амурской области, прокуратуры, полиции.

2. Установлен факт ухудшения архитектурного облика города, посредством размещения несогласованных рекламы и вывесок на ограждении земельного участка и фасаде жилого дома.

3. Установлен факт несоответствия Генеральному плану города Благовещенска.

Земельный участок с кадастровым номером 28:01:010188:4 расположен по ул. 50 лет Октября, являющейся магистралью городского значения, и имеющую ширину в красных линиях – 60 м (объект местного значения в области транспортной инфраструктуры). Больше половины земельного участка попадает в границы красных линий ул. 50 лет Октября.

4. Установлены факты несоблюдения градостроительных норм, а именно:

- дом построен без оформления разрешения на строительство без учёта красной линии улицы 50 лет Октября (половина здания находится в границах красных линией улицы);

- гостевая автостоянка на 3 м/места в границах земельного участка размещена без соблюдения требований п. 11.25. СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*) - расстояния от открытых стоянок постоянного и временного хранения легковых автомобилей до жилых домов, при числе легковых автомобилей 10 и менее – 10 м (на чертеже – 2,5 м);

5. Выявлены факты несоблюдения градостроительных регламентов, установленных Правилами, а именно:

1) дом построен без соблюдения:

- минимальных 3-х метровых отступов от границ земельного участка;

- коэффициент застройки – 0,41 (превышает установленное значение – 0,2);

- коэффициент плотности застройки – 1,24 (превышает установленное значение – 0,4).

Из-за превышения коэффициента застройки возможность размещения нормируемых элементов благоустройства в границах земельного участка отсутствует, в связи с чем, гостевая автостоянка на 3 машино-места для встроенного магазина размещена за границами земельного участка;

2) согласно статье 15 Правил:

«п. 3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более видов разрешенного использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещенные в пределах участков жилой застройки объекты общественно-делового назначения, рассчитанные на прием посетителей, должны иметь обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

3.2. Размещение во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях основных и условно разрешенных видов использования осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в статьях 17-25 Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством»;

3) согласно статье 16 Правил:

«п. 2.1. Если в градостроительном регламенте применительно к определённой территориальной зоне предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков (площадь и ширина) и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению, в этих случаях размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с градостроительными нормами и нормами на проектирование соответствующих объектов с учётом их назначения и вместимости/ёмкости.

п. 2.2. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства (в пределах наружного обвода отмостки вокруг здания или сооружения, строения), и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади элементов благоустройства, площади для размещения расчётного количества машино-мест гостевой автостоянки к объекту, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

п. 3.4.6. При совмещении на одном земельном участке видов использования с различными требованиями к озеленению, минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям земельного участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорционально общей площади зданий или помещений разного назначения».

Из совокупности вышеуказанных положений Правил следует, что площади рассматриваемого земельного участка (624,0 кв.м) недостаточно для размещения в его пределах (в том числе в пределах одного здания) двух видов разрешенного использования, а именно: жилого дома и магазина, с соблюдением норм градостроительного законодательства и технических регламентов.

(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 на официальном сайте администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Комиссии О.Г. Имамеев