

ПРОТОКОЛ

публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

01.03.2022 в 16.30 час.

г. Озерск

Место проведения – помещение актового зала Собрания депутатов Озерского городского округа по адресу: г. Озерск, пр. Ленина, 30а.

1. Встреча и регистрация участников публичных слушаний.

Регистрацию участников публичных слушаний осуществляли сотрудники Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

На публичных слушаниях присутствовали 3 человека.

2. Вступительное слово заместителя главы Озерского городского округа Бахметьева А.А.

Уважаемые участники публичных слушаний!

Разрешите открыть публичные слушания по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Озерского городского округа, решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 17.05.2006 № 76 «О Положении об организации и проведении публичных слушаний в Озерском городском округе», от 31.10.2012 № 183 «Об утверждении Правил землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа Челябинской области» и постановлением от 15.02.2022 № 2.

В соответствии со статьями 5.1, 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации постановление главы Озерского городского округа от 15.02.2022 № 2 «О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» было опубликовано в газете «Озерский вестник» от 17.02.2022 № 8 и размещено 16.02.2022 на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа Челябинской области <http://ozerskadm.ru>.

Согласно указанному постановлению главы Озерского городского округа подготовка и проведение публичных слушаний возложена на Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа.

Председателем на публичных слушаниях предлагается избрать начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа – Жаворонкову Ольгу Владимировну.

Будут другие предложения? Другие предложения не поступали.

Председателем публичных слушаний избрана Жаворонкова Ольга Владимировна.

Секретарем на публичных слушаниях предлагается избрать сотрудника Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа Заварухину Светлану Владимировну.

Другие предложения не поступали.

Секретарем публичных слушаний избрана Заварухина Светлана Владимировна.

Слово предоставляется председателю публичных слушаний Жаворонковой Ольге Владимировне.

3. Председатель публичных слушаний Жаворонкова О.В.

Уважаемые участники публичных слушаний!

Участниками сегодняшних публичных слушаний зарегистрированы 3 человека.

Согласно постановлению главы Озерского городского округа от 15.02.2022 № 2 «О проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», экспозиция демонстрационного материала была размещена в срок с 18.02.2022 по 01.03.2022 включительно в помещении Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа по адресу: г. Озерск, пр. Ленина, 62, каб. 209 (приемная) и на официальном сайте органов местного самоуправления Озерского городского округа Челябинской области <http://ozerskadm.ru>.

Время посещения экспозиции: понедельник-четверг: с 9.00 час. до 17.30 час., пятница: с 9.00 час. до 16.30 час., перерыв: с 13.00 час. до 14.00 час.

Предложения и замечания по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства физические и юридические лица могли подавать в Управление архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа по адресу: г. Озерск, пр. Ленина, 62, каб. 209 (приемная), время приема: понедельник-четверг: с 9.00 час. до 17.30 час., пятница: с 9.00 час. до 16.30 час., перерыв: с 13.00 час. до 14.00 час. и в электронном виде на адрес электронной почты: arch@ozerskadm.ru с 18.02.2022 по 01.03.2022 включительно.

Предложения и замечания по проекту могли быть направлены в адрес Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа в письменной форме, а также посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции.

Письменные предложения относительно рассматриваемого Проекта не поступали, предложения по внесению изменений в Проект не поступали.

Предлагается следующая повестка публичных слушаний:

1. избрание счетной комиссии публичных слушаний;
2. рассмотрение проекта решения о предоставлении Захарову Максиму Валерьевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 74:41:0102002:142 (территориальная зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности П-4) по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, город Озерск, улица Челябинская, земельный участок 49/1;

3. принятие рекомендаций.

Другие предложения не поступали. Повестка публичных слушаний утверждается.

Переходим к первому вопросу повестки. Необходимо избрать счетную комиссию публичных слушаний, в которую предлагаю включить сотрудника Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа Макарову Елену Владимировну.

Другие предложения не поступали. Счетная комиссия избрана.

Переходим ко второму вопросу повестки.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По существу рассматриваемого проекта поясню следующее.

Земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102002:142 по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, город Озерск, улица Челябинская, земельный участок 49/1, площадью 2656 кв. м., ранее был предоставлен иному лицу однократно в аренду для завершения строительства объекта незавершенного строительства (вид разрешенного использования земельного участка – предпринимательство), на основании постановления от 18.06.2021 № 1584.

В Управлении имущественных отношений администрации Озерского городского округа заключен договор аренды 23.06.2021 № 12881.

В границах земельного участка, с кадастровым номером 74:41:0102002:142 по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, город Озерск, улица Челябинская, земельный участок 49/1, расположен объект незавершенного строительства, принадлежащий Захарову Максиму Валерьевичу на праве собственности, зарегистрированном 16.11.2021 в органе регистрации прав.

В Управлении имущественных отношений администрации Озерского городского округа с Захаровым Максимом Валерьевичем заключено дополнительное соглашение от 14.01.2022 № 2641 к договору аренды 23.06.2021 № 12881.

В соответствии с частями 1, 3 статьи 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 разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

В целях завершения строительства объекта незавершенного строительства Захаров Максим Валерьевич обратился с соответствующим заявлением.

Земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102002:142 по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, город Озерск, улица Челябинская, земельный участок 49/1, частично расположен в

зоне с особыми условиями использования территорий: охранная зона инженерных коммуникаций, охранная зона ВЛ 110 кВ Кыштым - Касли 1 цепь (реестровый номер: 74:00-6.116). Согласно Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт, утвержденных постановлением Совета Министров СССР № 255 от 26.03.1984, в охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается, в том числе, производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений.

Также в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160, в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются, в том числе, строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

Таким образом, до начала строительства торгового комплекса заявителю необходимо получить письменное разрешение сетевой организации.

Кроме того, земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102002:142 по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, город Озерск, улица Челябинская, земельный участок 49/1, полностью расположен в зоне с особыми условиями использования территории – это зона подтопления, прилегающая к зоне затопления территории Озерского городского округа, Аргаяшского, Красноармейского, Кунашакского и Сосновского муниципальных районов Челябинской области, затапливаемая водами реки Теча при половодьях и паводках 1 % обеспеченности (повторяемость 1 раз в 100 лет); реестровый номер: 74:00-6.716. В границах зоны запрещается, в том числе, строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты объектов от затопления, подтопления.

Также земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102002:142 расположен в зоне расстояний от резервуаров АЗС до зданий, строений, сооружений, которая составляет 25 метров и установлена на основании свода правил СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки в городе Озерске земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102002:142 расположен в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности П-4.

Градостроительным регламентом территориальной зоны П-4 установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 метр.

В целях завершения строительства объекта незавершенного строительства Захарову Максиму Валерьевичу необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 74:41:0102002:142 по адресу: Российская Федерация, Челябинская область,

Озерский городской округ, город Озерск, улица Челябинская, земельный участок 49/1, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 1 м до 0 м по границе с землями общего пользования со стороны земельных участков с кадастровыми номерами: 74:41:0102002:343, 74:41:0000000:6562, 74:41:0102002:76.

В своем заявлении Захаров Максим Валерьевич указал, что уменьшение минимальных отступов от границы земельного участка с кадастровым номером 74:41:0102002:142 с 1 до 0 метров со стороны земель общего пользования связано с тем, что рассматриваемый земельный участок находится в зоне подтопления, в связи с чем, необходимо обеспечение инженерной защиты объекта от затопления и подтопления. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства позволит выполнить мероприятия по инженерной защите объекта и наиболее благоприятно использовать характеристики земельного участка (качество грунта, уклон).

В заключении, прилагаемом к заявлению Захарова М.В., указано следующее. На рассматриваемом земельном участке запроектирован торговый комплекс, который представляет собой одноэтажное строение, состоящее из двух противопожарных отсеков, общей площадью 1495,4 кв. м.

Торговый комплекс со стороны АЗС в своем конструктивном исполнении будет иметь противопожарную преграду (стену) 1 типа. Пожарные отсеки также будут разделены между собой противопожарной преградой (стеной) 1 типа. Высота противопожарных стен составляет 8 метров. Высота отсеков (до низа покрытия) – 7,5 метров.

Рассматриваемый земельный участок с западной стороны граничит с автозаправочным комплексом (земельный участок с кадастровым номером 74:41:0102002:76 по адресу: Челябинская область, г. Озерск, ул. Челябинская, 49, для размещения автозаправочной станции).

Проектируемый торговый комплекс по отношению к действующей АЗС расположен на отметке +2 метра. Действующая АЗС располагается в 6 метрах от проектируемой границы застройки (данное расстояние взято как точка от границы земельного участка, на котором расположена АЗС, и внешнего края заложения фундамента торгового комплекса). Хранение топлива на АЗС осуществляется в подземных горизонтальных стальных резервуарах (3 шт. объемом 10 куб. м., 3 шт. объемом 5 куб. м.).

Согласно требованиям нормативной документации (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», таблица 15 «Противопожарные расстояния от автозаправочных станций бензина и дизельного топлива до граничащих с ними объектов») минимальное противопожарное расстояние между проектируемым торговым центром и действующей АЗС определяется как минимальное расстояние от ближайшего окна или двери проектируемого торгового центра до:

- дыхательной арматуры подземных резервуаров для хранения топлива и аварийных резервуаров;
- корпуса топливно-раздаточной колонки;
- границы площадок для автоцистерн и технологических колодцев;

- от наружных стен и конструкций зданий и сооружений автозаправочных станций с оборудованием, в котором присутствуют топливо или его пары и должно составлять не менее 25 метров.

Согласно градостроительному плану земельного участка (далее – ГПЗУ) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 метр. На ГПЗУ указана охранная зона 110 кВ и отступ от резервуаров до зданий.

Торцевая стена запроектированного торгового комплекса с западной стороны – противопожарная 1-го типа без оконных и дверных проемов.

С учетом Технического заключения (пожарно-техническое исследование) № НЭ-2212-21-ТЗ от 17.01.2022, выполненного независимым экспертом Николаевым Г.В. (г. Челябинск) допускается уменьшить фактическое противопожарное расстояние между проектируемым зданием торгового комплекса и АЗС до их смежной границы, при условии, что величина индивидуального пожарного риска в проектируемом здании торгового центра не превысит значение одной миллионной в год.

Образ запроектированного торгового комплекса в стиле «лофт» (лофт, или промышленный стиль, это современный городской стиль в архитектуре и дизайне, который характеризуется чистотой линий, простотой и минимализмом в отделке, имеет панорамное остекление) соответствует тематике территориальной направленности строений, расположенных за данным торговым комплексом – гаражных боксов. Протянувшись вдоль улицы Челябинская, торговый комплекс логично вписывается в застройку и удобен для восприятия с движущегося транспортного средства. Объект закрывает собой разновеликие объемы гаражей, придавая въездной части города более упорядоченный вид.

Участок строительства отягощен неудобными при строительстве высотными отметками земли. Для организации водоотвода с прилегающей территории требуется выполнить отсыпку участка с южной и западной сторон. Также необходимо выполнить строительные работы для соблюдения требований нераспространения пожара с граничащей действующей АЗС - противопожарную стену, необходима организация проезда пожарных машин с северной, восточной, южной сторон здания. По причине сложной формы участка для размещения торгового комплекса с учетом существующих границ, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части уменьшения минимальных отступов от границ земельных участков со всех сторон с 1 до 0 метров.

Заявитель присутствует в зале. Какие будут вопросы? Прошу задавать.

Жаворонкова О.В. – вопрос к заявителю – Вы обращались в сетевую организацию за письменным разрешением о согласовании на строительство торгового комплекса в охранной зоне охранная зона ВЛ 110 кВ Кыштым - Касли 1 цепь?

Дьячков А.Г. (представитель по доверенности) – непосредственно разговаривал с руководством Управлением электромонтажа по данному вопросу. Принципиальных возражений по вопросу размещения объекта капитального строительства нет, но для принятия окончательного решения необходимо иметь

проектную документацию, в которой указаны высота объекта, характеристика стен и т.д., то есть должен видеть размещение объекта на земельном участке. В настоящее время проектной организации не можем выдать, так как ГПЗУ не позволяет разместить объект недвижимости так, как мы хотим.

Бахметьев А.А. – когда проект полностью подготовите для получения разрешения на строительство, письменное согласование сетевой организации должно быть обязательно приложено.

Жаворонкова О.В. – вопрос к заявителю – согласно представленным документам, проектируемый торговый комплекс выходит за границы установленных минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений. Каким образом планируете осуществить инженерную защиту торгового комплекса в зоне подтопления?

Дьячков А.Г. (представитель по доверенности) – будут проводиться противопаводковые мероприятия. В первую очередь планируем «приподнять» земельный участок, чтобы «выровнять» торговый комплекс, так как участок имеет различный уклон. Второе, на участке будет проложена сложная дренажная система, которая будет примыкать к зданию и находиться именно в «приподнятой» части земельного участка и может выходить за установленные отступы. Для того чтобы избежать каких-то проблем при дальнейшей эксплуатации, чтобы исключить вопросы – является это конструктивным элементом здания или не является, относится к объекту недвижимости или нет, решили получить разрешение на отклонение от предельных параметров.

Жаворонкова О.В. - поскольку иных вопросов, предложений, замечаний относительно рассматриваемого проекта не поступило, предлагаю перейти к голосованию: кто за то, чтобы одобрить проект решения о предоставлении Захарову Максиму Валерьевичу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 74:41:0102002:142 по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, город Озерск, улица Челябинская, земельный участок 49/1, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 1 м до 0 м по границе с землями общего пользования со стороны земельных участков с кадастровыми номерами: 74:41:0102002:343, 74:41:0000000:6562, 74:41:0102002:76?

Результаты голосования:

«за» - 3,

«против» - 0,

«воздержалось» - 0.

Решение принято единогласно.

3. Председатель публичных слушаний Жаворонкова О.В.

Уважаемые участники публичных слушаний! Ставлю на голосование следующие предложения:

Управлению архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа:

- подготовить протокол и заключение о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных

параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- направить материалы публичных слушаний в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории Озерского городского округа для подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к земельному участку с кадастровым номером 74:41:0102002:142 по адресу: Российская Федерация, Челябинская область, Озерский городской округ, город Озерск, улица Челябинская, земельный участок 49/1, в части уменьшения минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, с 1 м до 0 м по границе с землями общего пользования со стороны земельных участков с кадастровыми номерами: 74:41:0102002:343, 74:41:0000000:6562, 74:41:0102002:76, или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения для направления рекомендаций главе Озерского городского округа.

Результаты голосования:

«за» - 3,

«против» - 0,

«воздержалось» - 0.

Решение принято единогласно.

Приложение: 9 л. в 1 экз.

Заместитель главы Озерского городского округа,
председатель комиссии по подготовке
проекта правил землепользования
и застройки на территории Озерского
городского округа

А.А. Бахметьев

Председатель публичных слушаний

О.В. Жаворонкова

Секретарь публичных слушаний

С.В. Заварухина