

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: ул. Береговая, 19/2

10.11.2014

г. Ростов-на-Дону

В комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия) обратилось ООО «ДонИнвестСтрой» с заявлением о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части увеличения максимальной этажности (количество наземных этажей), с 10-ти до 14-ти и максимальной высоты здания с 40м до 60м, для строительства многоквартирного двухсекционного жилого дома.

Общество с ограниченной ответственностью «ДонИнвестСтрой» является собственником земельного участка по адресу: ул. Береговая, 19/2, кадастровый номер 61:44:0050631:19, площадь 2656 кв.м.

Земельный участок, согласно Правилам землепользования и застройки города, утвержденных решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 (ред. от 21.10.2014) (далее – Правила), расположен в территориальной зоне № ОЖ/4/01, подзона «А». В соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны многофункциональной общественно-жилой застройки (ОЖ) максимальная этажность (количество наземных этажей) 10, максимальная высота здания, сооружения 40м.

В силу положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, на основании Постановления Мэра города от 07.06.2006 № 620 (ред. от 22.03.2013) «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Ростов-на-Дону» были проведены публичные слушания.

22.10.2014 начались публичные слушания. Объявление об их проведении и программа мероприятий были опубликованы в газете «Ростов официальный» № 43 (1038) от 22.10.2014.

В порядке реализации требований части 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, комиссия направила сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих общие (смежные) границы с участком, принадлежащим заявителю, путем рассылки заказных писем с уведомлением о вручении. В приглашении с просьбой принять участие во встрече были указаны дата, время и место её проведения.

30.10.2014 в 17.00 состоялась встреча с участием членов комиссии и участников публичных слушаний по адресу: пер. Соляной спуск, 8-10 (к.103).

Заявителем ООО «ДонИнвестСтрой» представлены материалы по обоснованию возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, в части: максимальной этажности (количество наземных этажей) и максимальной высоты здания, по адресу: ул. Береговая, 19/2, выполненное ООО «Персональная творческая архитектурная мастерская арх. Пивторак Б.В.»

Предложения и замечания, касающиеся рассматриваемого вопроса, можно было представить в письменной форме в комиссию до 05.11.2014 по адресу: г. Ростов-на-Дону, пер. Соляной спуск, 8-10 (к. 103).

Результаты публичных слушаний были доложены на заседании комиссии.

В ходе заседания комиссии при рассмотрении представленного варианта увеличения количества парковочных мест с целью обеспечения многоквартирного жилого дома испрашиваемой этажности машиноместами за счёт применения в подземной автопарковке жилого здания парковочных систем OPTI-Lift (первая машина размещается на парковочном месте, а вторая машина позиционируется на площадке перед первой машиной, захватывается гидросистемой подъёмника и после перемещения фиксируется над первой машиной), у членов комиссии возникли сомнения в части:

- правильности применения предлагаемой системы для целей выполнения нормативных требований градостроительного проектирования. Норма обеспечения парковочными местами связана с надёжностью эксплуатации оборудования. Поломка или временный отказ системы повлечёт нарушение нормы обеспечения машиноместами;

- создания условий соблюдения жильцами дома правил эксплуатации и требований по технике безопасности при работе с подъемно-транспортными системами и механизмами.

Руководствуясь частью 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, члены комиссии с целью соблюдения требований технических регламентов рекомендуют предложенное проектировщиком решение согласовать с УГПН ГУ МЧС России по Ростовской области.

Одновременно, членами комиссии, представителям ООО «ДонИнвестСтрой» и РРУ ОАО «МИНИ» были предложены варианты решения вопроса обеспечения жилого дома машиноместами:

- 1) за счёт земельного участка собственника и увеличения количества этажей и этажности проектируемого объекта с учётом обстоятельств архитектурно-градостроительного характера, при условии изменения объёмно-планировочного решения здания и устранения проблем инсоляции смежных земельных участков;

- 2) в порядке обеспечения устойчивого развития территории города (ухода от точечной застройки), на основании статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации с учётом обстоятельств части 15 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации предоставить заявителю право разработки документации по корректировке проекта планировки и межевания части территории 1-го РГР с целью уточнения, установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и решения

вопроса о соблюдении нормативного требования по количеству машиномест (300 м/мест/1000 жителей) в границах 1-го РГРа.

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 (ред. от 21.10.2014), решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 14.12.2006 № 219 (ред. от 17.06.2014), постановлением Мэра города от 07.06.2006 № 620 (ред. от 22.03.2013), принимая во внимание материалы публичных слушаний, члены комиссии единогласно решили рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону отказать в предоставлении ООО «ДонИнвестСтрой» разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, в части увеличения максимальной этажности (количество наземных этажей) с 10-ти до 14-ти и максимальной высоты здания, сооружения с 40м до 60м, для строительства многоквартирного двухсекционного 14-этажного жилого дома на земельном участке по адресу: ул. Береговая, 19/2.