

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка, расположенного по адресу: пер. Островского, 1а

15.07.2016

город Ростов-на-Дону

Тема обсуждения: Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения этажности с 10 до 15 этажей и высоты здания с 40 м до 55 м, для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: пер. Островского, 1а.

Собственник земельного участка: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания 10ГПЗ» (ООО «СК 10-ГПЗ»).

В соответствии со статьей 40 частью 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации ООО «СК 10-ГПЗ» вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, так как является правообладателем земельного участка, который находится в неблагоприятных для застройки инженерно-геологических и гидрогеологических условиях: в зоне вязко-пластичных оползней с высоким уровнем грунтовых вод, не позволяющих выполнить полноценное заглубление для организации подземной автостоянки.

Кроме того, участок расположен на сложном рельефе с перепадом отметок в южном направлении - 8 м при длине участка 70 м.

Постановлением Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону от 28.06.2016 № 34 «О проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка, расположенного по адресу: пер. Островского, 1 а» назначены публичные слушания.

Проведение публичных слушаний осуществлялось комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону (далее – комиссия).

Начало проведения публичных слушаний – официальная публикация постановления Председателя городской Думы – главы города Ростова-на-Дону о проведении публичных слушаний от 28.06.2016 № 34 и программы мероприятий с указанием даты, времени, места и формы их проведения в городской газете «Ростов официальный» № 27 (1126) от 29.06.2016.

Окончание публичных слушаний - официальная публикация заключения о результатах публичных слушаний.

Место проведения встречи – Департамент архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону (ул. Б. Садовая, 72).

В порядке реализации положений части 4 статьи 39, статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, комиссия уведомила правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих общие (смежные) границы с участком, применительно к которому

запрашивается разрешение и пригласила их принять участие во встрече с указанием даты, времени и места ее проведения. Указанные уведомления были направлены участникам публичных слушаний заказными письмами с уведомлением о вручении.

07.07.2016 в 17.00 в соответствии с утвержденной программой проведения мероприятий состоялась встреча с участием членов комиссии и участников публичных слушаний.

На встрече зарегистрировалось 7 участников публичных слушаний.

На публичные слушания ООО СК «10-ГПЗ» были представлены материалы по обоснованию возможности использования земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: пер. Островского, 1а, выполненные ООО «ПТМ Герасимовой Е.Д.».

В ходе проведения встречи правообладатели объектов капитального строительства, имеющих общие (смежные) границы с участком, применительно к которому запрашивается разрешение (далее – участники публичных слушаний), выступили против строительства 15-ти этажного многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой.

Участники публичных слушаний представили в комиссию письменные замечания по поводу нарушений, связанных, по их мнению, с ведением строительных работ по адресу: пер. Островского, 1а, в результате которых, провалился асфальт, идут трещины по асфальту и дому, в квартирах не закрываются окна из-за того, что идет оседание грунта по адресу: пер. Островского, 3 и обеспокоены тем, что строительство многоквартирного жилого дома создает угрозу жизни и здоровью людей.

В своих замечаниях участники публичных слушаний просили разобраться с создавшейся ситуацией и принять меры по обеспечению безопасности проживающих по адресу: пер. Островского, 3.

Замечания были направлены для рассмотрения в адрес ООО «СК 10-ГПЗ».

По результатам рассмотрения ООО «СК 10-ГПЗ» представило в комиссию свои разъяснения.

Результаты публичных слушаний были доложены на заседании комиссии. В ходе заседания комиссии, при рассмотрении представленных материалов, установлено:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Ростова-на-Дону, принятыми решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87, указанный земельный участок относится к территориальной зоне многофункциональной общественно-жилой застройки (ОЖ/4/01, подзона А). Согласно градостроительному регламенту указанной зоны вид разрешенного использования «многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания» относится к основному виду разрешенного использования, который правообладателем выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований. Предельный параметр разрешенного строительства в части этажности (количество наземных этажей) – 10 этажей.

В соответствии с Генеральным планом города Ростова-на-Дону земельный участок расположен в зоне многоэтажной застройки.

«Схемой архитектурно-планировочной организации территории» выделены зоны строгого градостроительного регулирования застройки общегородского и районного значения, с указанием мест размещения объектов общегородского значения с возможным размещением жилой застройки вдоль пр. Буденновский и ул. Береговой, являющиеся основными архитектурно-планировочными осями города.

Кроме того, «Схемой композиционно-пространственной организации территории» определены основные композиционные узлы с указанием этажности застройки и местом расположения доминант с указанием их высотных характеристик.

Проектом РГР предусматривается повышение застройки вдоль основных меридианальных объемно-пространственных осей, которыми являются пр. Сиверса, пр. Буденновский, пр. Ворошиловский, пр. Кировский, пр. Театральный.

Вдоль основных объемно-пространственных и архитектурно-планировочных осей, как широтных, так и меридианальных, выделяются зоны строгого градостроительного регулирования застройки, т.к. объекты, размещаемые на них, будут формировать основные оси городского центра и облик исторической части города.

При выходе основных меридианальных осей к набережной предлагается создание композиционных узлов с акцентами I, II и III категорий (соответственно 120м, 60м и 30м).

Расположение акцентов создает волнообразную композицию с подъемами по основным городским меридианальным осям и понижением в центре РГР – по районным магистралям.

В представленном проектом предложении объем здания представлен 15-этажным (высота здания относительно отметки 0,00 до парапета составляет 55м) с учетом падения рельефа, поскольку он находится в непосредственной близости к градостроительному узлу на пересечении ул. Береговой и пр. Буденновского, где для возможности создания композиционных акцентов возможно увеличение этажности.

Размещение здания выполнено с учетом требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования относительно смежных земельных участков, требований пожарной безопасности в условиях сложившейся застройки.

Конфигурация и посадка здания на рельефе не мешает восприятию панорамы города в целом и прилегающей застройки в частности.

Размещение объекта на земельном участке выполнено в соответствии с чертежом градостроительного плана, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

Участок имеет возможность подключения ко всем инженерным коммуникациям по техническим условиям соответствующих организаций. Размещение проектируемого «Многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой» не влияет на нормативную инсоляцию прилегающих жилых домов.

При этом, принимая во внимание острую нехватку парковочных мест в центральной части города, в том числе в зоне прилегающей к городской набережной, при проектировании объекта решена задача обеспечения расчетным количеством парковочных мест.

Одновременно решена задача по обеспечению проектируемого жилого дома нормативным количеством озеленения и площадок благоустройства в границах земельного участка.

Высота проектируемого здания в абсолютных отметках выполнена с учетом заключения Федерального агентства воздушного транспорта Южное МТУ Росавиации о возможности размещения на рассматриваемом участке застройки высотой до 108,1 м в абсолютных отметках.

Так как земельный участок расположен в зоне охраны археологического культурного слоя (Темерницкое городище и некрополь), а также в границах объекта культурного (археологического) наследия "Грунтовый некрополь Темерницкого городища" в составе проекта планируемых работ, на основании договора между ООО «СК 10ГПЗ» и ГАУК «Донское наследие» в проекте разработаны соответствующие мероприятия по обеспечению сохранности указанного объекта археологического наследия, по которому получено положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы и согласование с Министерством культуры Ростовской области.

Учитывая наличие вблизи строительного участка объекта культурного наследия, других жилых и нежилых строений, на которые следует исключить влияние от строящегося здания, а также с целью организации сложного рельефа со значительным перепадом отметок, проектом предусмотрено устройство подпорных стенок и укрепительных сооружений по периметру участка.

В настоящий момент ООО «СК 10-ГПЗ» на основании разрешения на строительство от 21 апреля 2016 № 61-310-882601-2016, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону, осуществляет устройство подпорных стенок ПС-1...ПС-5 на земельном участке по пер. Островского, 1 а в городе Ростове-на-Дону.

Проектная документация, на основании которой ведутся строительные работы, соответствует требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, что подтверждается положительным заключением экспертизы от 07.04.2016 № 61-2-1-2-0025-16, выполненным ООО «Единый центр строительства».

В соответствии с проектной документацией, производство работ не оказывает влияние на окружающую застройку.

Проверка соответствия выполняемых в процессе строительства данного объекта капитального строительства работ требованиям технических регламентов и проектной документации, в целях выявления и пресечения допущенных застройщиком нарушений, установленных законом требований находится в компетенции Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области.

На момент принятия комиссией решения ООО «СК 10-ГПЗ» самостоятельно и за свой счет устранило провал грунта во дворе жилого дома по адресу: пер. Островского, 3.

По итогам проведения публичных слушаний в комиссию иных предложений и замечаний от участников публичных слушаний не поступило.

Прием замечаний и предложений комиссией осуществлялся с 29.06.2016 по 13.07.2016 по адресу: город Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая, 72.

Учитывая вышеизложенное, принимая во внимание материалы публичных слушаний, рассмотрев замечания участников публичных слушаний и ответы заявителя, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 29.11.2005 № 72 «О принятии Положения о публичных слушаниях в городе Ростове-на-Дону», решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 14.12.2006 № 219 «О принятии «Положения о публичных слушаниях в городе Ростове-на-Дону по вопросам градостроительной деятельности», решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 «О принятии Правил землепользования и застройки города Ростова-на-Дону» в новой редакции», постановлением Мэра города Ростова-на-Дону от 07.06.2006 № 620 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования город Ростов-на-Дону», комиссия в рамках своих полномочий,

РЕШИЛА:

Рекомендовать главе Администрации города Ростова-на-Дону предоставить ООО «СК 10-ГПЗ» разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения этажности с 10 до 15 этажей и высоты здания с 40 м до 55 м, для строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: город Ростов-на-Дону, пер. Островского, 1а (кадастровый номер 61:44:0050630:9, площадь 3409 кв.м).