

ПРОТОКОЛ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по проекту постановления Администрации города Пскова
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
завершения строительства объекта незавершенного строительства,
расположенного по адресу: город Псков, улица Гоголя, дом № 28»

27 июня 2023 года

18.00

город Псков

ул. Я. Фабрициуса, д. 2-А (2-й этаж, 15 кабинет)

Организатор публичных слушаний:

Организационный комитет, созданный постановлением Главы города Пскова от 01.06.2023 № 33.

Ведущий публичных слушаний:

Сухинский Виталий Викторович – заместитель Главы Администрации города Пскова.

Секретарь публичных слушаний:

Макарова Ольга Михайловна – консультант организационного отдела Администрации города Пскова, секретарь Организационного комитета.

По итогам регистрации в зале присутствует 4 человека.

Публичные слушания организованы и проводятся согласно Положению об общественных обсуждениях и публичных слушаниях в городе Пскове, утвержденному решением Псковской городской Думы от 12.02.2019 № 608, и на основании постановления Главы города Пскова от 01.06.2023 № 33, которое опубликовано в газете «Псковские Новости» и размещено на официальном сайте муниципального образования «Город Псков», на официальном сайте Администрации города Пскова в сети «Интернет».

Оповещением о начале публичных слушаний является постановление Главы города Пскова от 01.06.2023 № 33, которое содержит следующую информацию:

- о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, перечень информационных материалов к такому проекту;
- о порядке и сроках проведения публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях;
- о месте, дате открытия экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанной экспозиции;
- о порядке, сроке и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;
- наименование организатора общественного обсуждения, его место нахождения (адрес), состав Организационного комитета, включая указание председателя и секретаря.

Предложения и замечания по теме публичных слушаний принимались в срок с 05 июня 2023 года по 26 июня 2023 года.

Целью проведения публичных слушаний является обсуждение проекта постановления Администрации города Пскова «О предоставлении разрешения

на отклонение от предельных параметров завершения строительства объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: город Псков, улица Гоголя, дом № 28».

Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер.

Регламент работы и порядок выступлений:

Время выступления для доклада – до 10 минут.

Время для выступающих – до 5 минут.

Организационный комитет по подготовке публичных слушаний определил основным докладчиком Соколову Ольгу Алексеевну – консультанта отдела территориального планирования и градостроительного зонирования Управления по градостроительной деятельности Администрации города Пскова.

Соколова О.А.: заявление поступило от директора ООО «Стиль жизни» Павлова А.А. Земельный участок с КН 60:27:0010319:31, площадью 814 кв. м. по адресу: город Псков, улица Гоголя, дом № 28. Заявитель просит предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров завершения строительства объекта незавершенного строительства с КН 60:27:0010319:155 под многоквартирный жилой дом на земельном участке с КН 60:27:0010319:31 площадью 814 кв. м, расположенном по адресу: г. Псков, ул. Гоголя, дом 28, определив следующие параметры:

- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0010319:28 (по точкам 1-2) – 4.9 м;

- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0010319:21 (по точкам 2-4) – 3.0 м;

- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0000000:3274 (по точкам 4-5) – 3.0 м;

- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0000000:3274 (по точкам 5-5*) – 0 м;

- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0010319:3 (по точкам 7*-1) – 4.9 м.

Обоснование получения разрешения на отклонение от предельного параметра: Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Иные характеристики земельного участка: Ранее было выдано разрешение на строительство № 60-RU60302000-36-2017 от 12.10.2017 объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома. На земельном участке с КН 60:27:0010319:31 зарегистрирован объект незавершенного строительства с КН 60:27:0010319:155. Разрешение на отклонение от предельных параметров завершения строительства объекта незавершенного строительства с КН 60:27:0010319:155 требуется в связи с изменением параметров многоквартирного жилого дома. Часть фундамента будет демонтирована и смонтирована в новых проектируемых габаритах.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Город Псков»,

утвержденным решением Псковской городской Думы от 05.12.2013 № 795 (далее – Правила), Участок располагается в границах территориальной зоны ЖЗ(Ц) «Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)».

Вид разрешенного использования Участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) относится к основным разрешенным видам использования земельного участка территориальной зоны ЖЗ(Ц); вид разрешенного использования объектов капитального строительства: Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный).

Для территориальной зоны ЖЗ(Ц) Правилами установлен максимальный процент застройки для земельных участков с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - 40%. Расчет, предоставленный проектной организацией ООО «Модулор», соответствует параметрам, установленным в ПЗЗ.

Земельный участок располагается в границах исторического поселения город Псков, утвержденных приказом Государственного комитета Псковской области по охране объектов культурного наследия от 28.12.2016 № 564 «Об утверждении границы территории исторического поселения регионального значения город Псков, его предмета охраны и требований к градостроительным регламентам, разработанных применительно к территориальным зонам, расположенным в границе исторического поселения», в зоне ИП-Д (зона общественно-деловой застройки на основании регламентов зон охраны ОКН). Согласно Приказу № 564 к зоне общественно-деловой застройки предъявляются требования на основании утвержденных требований к регламентам зон охраны объектов культурного наследия.

Согласно постановлению Псковского областного Собрания депутатов от 26.12.2013 N 674 «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-5) объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля», режимом которой:

разрешается:

- проведение комплексной реконструкции кварталов, восстановление утраченных элементов планировочной структуры;

- строительство зданий, строений, сооружений по индивидуальным проектам.

Для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-5) установлены следующие предельные высотные параметры разрешенного строительства относительно существующей высотной отметки уровня земли до конька крыши при условии сохранения силуэтной линии застройки и открытых городских панорам: по ул. Гоголя - не более 13 м. Планировочные ограничения: процент застроенной территории участка - до 50 процентов; при новом строительстве необходимо учитывать

композиционные принципы, присущие исторической застройке, а также сформированные в настоящее время общественные пространства.

Заявителем предоставлено заключение Комитета по охране объектов культурного наследия Псковской области от 20.07.2017 № КН-09-3290, которым сообщено, что представленный на рассмотрение проект «Архитектурные решения по объекту «Жилой дом по ул. Гоголя, д. 28 в г. Пскове» не противоречит режимам и градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля», требованиям к архитектурным решениям, установленным применительно к территориальной зоне, расположенной в границах исторического поселения город Псков.

Согласно п. 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Согласно п. 4 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, утвержденном в «Положении об общественных обсуждениях и публичных слушаниях в городе Пскове».

Согласно требованиям части 4 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ направлены сообщения о проведении публичных слушаний по проекту правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение: правообладателям земельных участков с КН 60:27:0010319:3 (г. Псков, ул. Карла Маркса, 31), КН 60:27:0010319:21 (г. Псков, ул. Гоголя, 26-А), КН 60:27:0010319:28 (г. Псков, ул. Некрасова, 27-А), КН 60:27:0010319:272 (г. Псков, ул. Гоголя), КН 60:27:0010319:31 (г. Псков, ул. Гоголя, 28), КН 60:27:0000000:3274 (г. Псков, улица Гоголя – автомобильная дорога общего пользования).

Возражений, замечаний ни от кого из смежных землепользователей не поступило.

Дополнительных вопросов к докладчику не поступило.

Дата оформления протокола публичных слушаний: 28.06.2023.

Заместитель Главы
Администрации города Пскова

В.В. Сухинский

И. о. начальника Управления
по градостроительной деятельности
Администрации города Пскова

Н.Н. Виноградов

Секретарь публичных слушаний,
консультант организационного отдела
Администрации города Пскова

О.М. Макарова

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
по проекту постановления Администрации города Пскова
«О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров
завершения строительства объекта незавершенного строительства,
расположенного по адресу: город Псков, улица Гоголя, дом № 28»

Целью проведения публичных слушаний является обсуждение проекта постановления Администрации города Пскова «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров завершения строительства объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: город Псков, улица Гоголя, дом № 28».

По итогам регистрации в зале присутствует 4 человека.

Организационный комитет по подготовке публичных слушаний определил основным докладчиком Соколову Ольгу Алексеевну – консультанта отдела территориального планирования и градостроительного зонирования Управления по градостроительной деятельности Администрации города Пскова.

Соколова О.А.: заявление поступило от директора ООО «Стиль жизни» Павлова А.А. Земельный участок с КН 60:27:0010319:31, площадью 814 кв. м. по адресу: город Псков, улица Гоголя, дом № 28. Заявитель просит предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров завершения строительства объекта незавершенного строительства с КН 60:27:0010319:155 под многоквартирный жилой дом на земельном участке с КН 60:27:0010319:31 площадью 814 кв. м, расположенном по адресу: г. Псков, ул. Гоголя, дом 28, определив следующие параметры:

- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0010319:28 (по точкам 1-2) – 4.9 м;
- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0010319:21 (по точкам 2-4) – 3.0 м;
- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0000000:3274 (по точкам 4-5) – 3.0 м;
- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0000000:3274 (по точкам 5-5*) – 0 м;
- минимальный отступ от границы смежного земельного участка с КН 60:27:0010319:3 (по точкам 7*-1) – 4.9 м.

Обоснование получения разрешения на отклонение от предельного параметра: Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Иные характеристики земельного участка: Ранее было выдано разрешение на строительство № 60-RU60302000-36-2017 от 12.10.2017 объекта капитального строительства – многоквартирного жилого дома. На земельном участке с КН 60:27:0010319:31 зарегистрирован объект незавершенного строительства с КН 60:27:0010319:155. Разрешение на отклонение

от предельных параметров завершения строительства объекта незавершенного строительства с КН 60:27:0010319:155 требуется в связи с изменением параметров многоквартирного жилого дома. Часть фундамента будет демонтирована и смонтирована в новых проектируемых габаритах.

Согласно Правилам землепользования и застройки МО «Город Псков», утвержденным решением Псковской городской Думы от 05.12.2013 № 795 (далее – Правила), Участок располагается в границах территориальной зоны ЖЗ(Ц) «Подзона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)».

Вид разрешенного использования Участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1) относится к основным разрешенным видам использования земельного участка территориальной зоны ЖЗ(Ц); вид разрешенного использования объектов капитального строительства: Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный).

Для территориальной зоны ЖЗ(Ц) Правилами установлен максимальный процент застройки для земельных участков с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» - 40%. Расчет, предоставленный проектной организацией ООО «Модулор», соответствует параметрам, установленным в ПЗЗ.

Земельный участок располагается в границах исторического поселения город Псков, утвержденных приказом Государственного комитета Псковской области по охране объектов культурного наследия от 28.12.2016 № 564 «Об утверждении границы территории исторического поселения регионального значения город Псков, его предмета охраны и требований к градостроительным регламентам, разработанных применительно к территориальным зонам, расположенным в границе исторического поселения», в зоне ИП-Д (зона общественно-деловой застройки на основании регламентов зон охраны ОКН). Согласно Приказу № 564 к зоне общественно-деловой застройки предъявляются требования на основании утвержденных требований к регламентам зон охраны объектов культурного наследия.

Согласно постановлению Псковского областного Собрания депутатов от 26.12.2013 N 674 «Об утверждении границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля» рассматриваемый земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-5) объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля», режимом которой:

разрешается:

- проведение комплексной реконструкции кварталов, восстановление утраченных элементов планировочной структуры;
- строительство зданий, строений, сооружений по индивидуальным проектам.

Для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1-5) установлены следующие предельные высотные параметры разрешенного строительства относительно существующей высотной отметки

уровня земли до конька крыши при условии сохранения силуэтной линии застройки и открытых городских панорам: по ул. Гоголя - не более 13 м. Планировочные ограничения: процент застроенной территории участка - до 50 процентов; при новом строительстве необходимо учитывать композиционные принципы, присущие исторической застройке, а также сформированные в настоящее время общественные пространства.

Заявителем предоставлено заключение Комитета по охране объектов культурного наследия Псковской области от 20.07.2017 № КН-09-3290, которым сообщено, что представленный на рассмотрение проект «Архитектурные решения по объекту «Жилой дом по ул. Гоголя, д. 28 в г. Пскове» не противоречит режимам и градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Кремля», требованиям к архитектурным решениям, установленным применительно к территориальной зоне, расположенной в границах исторического поселения город Псков.

Согласно п. 2 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Согласно п. 4 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, утвержденном в «Положении об общественных обсуждениях и публичных слушаниях в городе Пскове».

Согласно требованиям части 4 статьи 39 Градостроительного кодекса РФ направлены сообщения о проведении публичных слушаний по проекту правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение: правообладателям земельных участков с КН 60:27:0010319:3 (г. Псков, ул. Карла Маркса, 31), КН 60:27:0010319:21 (г. Псков, ул. Гоголя, 26-А), КН 60:27:0010319:28 (г. Псков, ул. Некрасова, 27-А), КН 60:27:0010319:272 (г. Псков, ул. Гоголя), КН 60:27:0010319:31 (г. Псков, ул. Гоголя, 28), КН 60:27:0000000:3274 (г. Псков, улица Гоголя – автомобильная дорога общего пользования).

Возражений, замечаний ни от кого из смежных землепользователей не поступило.

Дополнительных вопросов к докладчику не поступило.

Заключение по результатам публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний, состоявшихся 27.06.2023, оформленного 28.06.2023.

1. Рекомендовать Администрации города Пскова вынести для рассмотрения на комиссию по землепользованию и застройке проект постановления Администрации города Пскова «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров завершения строительства объекта

незавершенного строительства, расположенного по адресу: город Псков, улица Гоголя, дом № 28».

2. Заключение и протокол публичных слушаний направить в Псковскую городскую Думу, Администрацию города Пскова для официального опубликования (обнародования) в газету «Псковские Новости» и размещению на официальном сайте муниципального образования «Город Псков», официальном сайте Администрации города Пскова в сети «Интернет».

Заместитель Главы
Администрации города Пскова

В.В. Сухинский

И. о. начальника Управления
по градостроительной деятельности
Администрации города Пскова

Н.Н. Виноградов

Секретарь публичных слушаний,
консультант организационного отдела
Администрации города Пскова

О.М. Макарова