

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА  
КОМИССИЯ ПО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о результатах публичных слушаний**

по проекту постановления администрации города Благовещенска  
«О предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования  
земельного участка с кадастровым номером 28:01:130032:20,  
расположенного в квартале 32 города Благовещенска»  
(наименование проекта)

«23» сентября 2024 г.  
(дата оформления заключения)

город Благовещенск

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 разрешённый вид  
использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:130032:20,  
расположенных в квартале 32 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 Благовещенской городской Думы от 14.06.2018 № 46/56.

Постановление мэра города Благовещенска от 29.08.2024 № 90 о проведении публичных слушаний с проектом и информационными материалами к нему, оповещение о начале публичных слушаний были опубликованы в газете «Благовещенск» от 30.08.2024, размещены в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» ([www.admblag.ru](http://www.admblag.ru)) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 30.08.2024.

Срок проведения публичных слушаний с 30.08.2024 по 27.09.2024 (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 20 сентября 2024.  
(реквизиты протокола публичных слушаний)

«19» сентября 2024 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен проект постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении  
разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с  
кадастровым номером 28:01:130032:20, расположенного в квартале 32 города  
Благовещенска».

(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – 2 человека.  
(количество участников публичных слушаний)

Заявитель (его представитель) на публичных слушаниях не присутствовал.

В ходе проведения публичных слушаний в Комиссию в установленном порядке поступили следующие предложения и замечания по проекту:

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	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
<p>ФГБОУ ВО Амурская ГМА Минздрава России – правообладатель смежного земельного участка с кадастровым номером 28:01:130032:26 (по адресу: ул. Ленина, д 124)</p>	<p>«Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Амурская государственная медицинская академия» Министерства здравоохранения Российской Федерации (ФГБОУ ВО Амурская ГМА Минздрава России) возражает в предоставлении разрешений:</p> <p>1. На условно разрешенный вид использования земельного участка – хранение автотранспорта, код 2.7.1 (в дополнение к основному виду использования);</p> <p>2. На отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства (здание общественного назначения) в части минимальных отступов от границ земельного участка до стен здания: уменьшение с 6,0м до 1,0м с северной и восточной стороны, уменьшение с 6,0м до 1,3м с южной стороны, уменьшение с 6,0м до 2,0м с западной стороны.</p> <p>Условно-разрешенный вид использования земельного участка-хранение автотранспорта, код 2.7.1 (в дополнение к основному виду использования) - согласно Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 23.06.2022) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2020 N 61482) код 2.7.1 обозначает следующее: Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машинно-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9.</p> <p>Планируемое возведения сооружения подразумевает стоянку, наземный закрытый паркинг, что повышает риск пожарной опасности и следует относить к пожароопасным категориям. Приказ МЧС России от 17 декабря 2021 г. № 880 "Об утверждении свода правил «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности».</p> <p>Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального</p>

строительства допустим ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) и устанавливает правовую процедуру по согласованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства с соответствующими органами местного самоуправления. Участниками данных правоотношений являются правообладатели земельных участков, комиссии, создаваемые для разработки проекта правил землепользования и застройки, главы местных администраций, граждане, имеющие право участвовать в публичных слушаниях, а также при необходимости и иные лица.

Основанием для возникновения данных правоотношений является один из следующих фактов:

- размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков;
- конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки;
- характеристики объектов капитального строительства выходят за пределы установленных соответствующими регламентами параметров.

Как разъясняют судебные органы, установленная правилами землепользования и застройки возможность отклонения от предельных параметров разрешенного строительства с учетом положений ст. 40 ГрК РФ не свидетельствует о безусловном праве лица, осуществляющего строительство, выйти за пределы градостроительного регламента. Соответствующие отклонения допускаются лишь в установленном законом (ГрК РФ) порядке при получении необходимого разрешения, которое, в свою очередь, должно содержать мотивированные причины несоблюдения установленных параметров строительства.

Иное означает умышленное нарушение собственником земельного участка установленных градостроительным законодательством норм и правил, в том числе локального характера (см. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12 ноября 2015 г. по делу N А32-12862/2015).

В поступившей информации из Администрации города Благовещенска, а также после изучения информационных материалов и экспозиции отсутствует мотивированные причины изменение границ, не установлена острая необходимость в проведении мероприятий по изменению границ.

Законодатель предусматривает также ограничения на возможность осуществления той или иной деятельности (строительства, реконструкции)

с отклонениями от параметров. Эта деятельность невозможна в том случае, когда:

- не соблюдаются требования технических регламентов;
- речь идет об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения (ч. 2).

В целом процедура получения разрешения на отклонение от предельных параметров строительства (реконструкции) аналогична процедуре получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка:

- с инициативой выступает заинтересованное лицо;
- вопрос выносится на публичные слушания (расходы по их проведению ложатся на заявителя);
- на основе заключения о результатах публичных слушаний комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации;
- глава местной администрации принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Кроме того, между научно-практическим лечебным центром «Семейный врач» ФГБОУ ВО Амурская ГМА Минздрава России (далее НПЛЦ «Семейный врач») и столовой «Бирюза» расположена дорога (въезд на территорию), предназначенная для проезда в том числе и специального транспорта «Пожарной службы», «Скорой помощи» и иные.

Изменений границ земельного участка с учетом его застройки (здание общественного назначения и место хранения автотранспорта) приведет к нарушению условий пожарной безопасности.

Противопожарное расстояние между зданиями, сооружениями определяется как наименьшее расстояние в свету между наружными стенами или другими ограждающими конструкциями. При наличии конструктивных элементов из горючих

материалов, выступающих за пределы указанных конструкций более чем на 1 м, расстояние следует принимать от указанных элементов. Расстояние между зданиями и проезжей части должно составлять от 6 м. до 12 м. В случае постройки производственного предприятия существенно изменяется расстояние между зданиями до 15 м.

Также это может привести к изменению внешнего радиуса (минимальный наружный габаритный радиус разворота), что затруднит движение автомобиля «Скорой помощи» НПЛЦ «Семейный врач» с учетом загруженности въездной и выездной полосы движения автомобиля.

Данные правила указаны в приказе Минстроя России от 05.10.2023 N 718/пр

"Об утверждении СП 113.13330.2023 "СНиП 21-02-99\* Стоянки автомобилей"

(вместе с "СП 113.13330.2023. Свод правил. Стоянки автомобилей СНиП 21-02-99\*")

Согласно Положения о НПЛЦ «Семейный врач» от 15.10.2018 предметом деятельности Центра является оказание первичной медико-санитарной помощи населению, специализированной консультативной медицинской помощи, проведение предварительных и периодических медицинских осмотров, экспертизы профессиональной пригодности, экспертизы временной нетрудоспособности, что означает непрерывный поток пациентов и посетителей, своевременное оказание экстренной помощи, в том числе и с транспортировкой пациента в специализированные лечебные учреждения города Благовещенска.

Не возможность своевременного выезда скорой помощи приведет к негативным последствиям для пациента.

Кроме того, здание столовой «Бирюза» находится на территории Согласно схеме расположения земельного участка с кадастровым номером 28:01:130032:20 столовая «Бирюза» (приложение к Постановление мэра города Благовещенска от 29.08.2024 №91 «О проведении публичных слушаний по проекту постановления администрации города Благовещенска «О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства объекта капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 28:01:130032:20, расположенного в квартале 32 города Благовещенска») граничит с зонами охраны объектов культурного наследия: с южной стороны- Магазин торгового дома Кунст и Альберс (областной краеведческий музей); с северной стороны: здание, где размещен отдел перевозок Амурского речного флота (до 1917 г. магазин товарищества «Братья

	<p>Скоблины»; с западной стороны- бывшая гостиница Кондрашова (ныне Управление судебного департамента в Амурской области).</p> <p>В соответствии со ст.ст. 34, 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации определено, что зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.</p> <p>Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются: для памятников в границах населенного пункта - 100 м от внешних границ территории памятника; для памятника вне границ населенного пункта - 200 м от внешних границ памятника; для ансамбля в населенном пункте - 150 м от внешних границ ансамбля; для ансамбля вне границ населенного пункта - 250 м от внешних границ памятника; для объекта культурного наследия в границах населенного пункта при отсутствии утвержденных границ территории объекта - 200 м от внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля; для объекта культурного наследия вне границ населенного пункта при отсутствии утвержденных границ территории объекта - 250 м от внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля.</p> <p>При этом на основании заключения историко-культурной экспертизы региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе изменить расстояние, на котором устанавливается защитная зона (в сторону увеличения). Однако в материалах к публичному слушанию, отсутствует заключение историко-культурной экспертизы.».</p>
--	--

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
отсутствуют	отсутствуют

**Комиссия рекомендует: отказать** в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:01:130032:20 площадью 1342 кв.м, находящегося в общей долевой собственности Удод Александра Викторовича, Удод Ольги Викторовны и Юровских Софьи Сергеевны, расположенного в квартале 32 города Благовещенска, в территориальной зоне общественного ядра исторического центра города с ограничениями по условиям регулирования застройки (Ц-1И) – «хранение автотранспорта», код 2.7.1 (в дополнение к основному виду использования).

Основания принятого решения:

1) необходимость соблюдения федерального законодательства по охране объектов культурного наследия (далее – ОКН). Земельный участок расположен в границах защитных зон ОКН.

Согласно статье 34.1 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в границах защитных зон ОКН в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади);

2) часть 8 статьи 7 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска – необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, а именно, выявленное в ходе проведения публичных слушаний отрицательное мнение участников публичных слушаний (правообладатель смежного земельного участка с кадастровым номером 28:01:130032:26).

(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 в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» ([www.admblag.ru](http://www.admblag.ru)).

Заместитель председателя Комиссии

А.А. Кролевецкий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00DCC6CA71EB4C946554D0FCBF4100AD79  
Владелец **Кролевецкий Андрей Анатольевич**  
Действителен с 22.07.2024 по 15.10.2025