**П Р О Т О К О Л № \_\_\_\_**

**публичных слушаний по** **рассмотрению разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков.**

**Дата проведения:** 06 февраля2020 г.

**Время проведения**: 17.00 ч.,

**Место проведения:** малый зал администрации

города Новочебоксарска

Организатор публичных слушаний: **Глава города Новочебоксарска – Матвеев Олег Аркадьевич.**

Основание для проведения публичных слушаний: **заявление индивидуального предпринимателя Мустафаевой Луизы Куприяновны**, **заявление Управления имущественных и земельных отношений города Новочебоксарска Чувашской Республики.**

Информирование и участие населения и общественности: в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса в части информирования и участия населения и общественности в обсуждении планируемой деятельности проектные материалы объекта обсуждения и информация о дате и месте проведения публичных слушаний была размещена в газете «Грани» от 25 января № 5, на официальном сайте города Новочебоксарска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Участники публичных слушаний:

В публичных слушаниях приняли участие 38 участников, список прилагается.

Повестка дня:

1. Предоставление индивидуальному предпринимателю Мустафаевой Луизе Куприяновне разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (кафе «Бархан») с кадастровым номером 21:02:010503:4160 по улице Винокурова, 82: «4.6 – общественное питание».

2. Предоставление Управлению имущественных и земельных отношений города Новочебоксарска Чувашской Республики разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 21:02:000000:139 по улице Советская: «2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Порядок проведения публичных слушаний:

### По вопросам в повестке дня данных публичных слушаний выступили:

1. Представитель индивидуального предпринимателя Мустафаевой Луизы Куприяновны – архитектор ООО «Градпромпроект», Можаева Галина Валерьевна.
2. Начальник Управления имущественных и земельных отношений администрации города Новочебоксарска Чувашской Республики – Серебрякова Татьяна Венедиктовна.

**О.А. Матвеев:**

1. Слово для доклада по рассмотрению предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (кафе «Бархан») с кадастровым номером 21:02:010503:4160 по улице Винокурова, 82: «4.6 – общественное питание», предоставляется Можаевой Галине Валерьевне.

**Г.В. Можаева:**

Добрый вечер. На рассмотрение выносится вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «4.6 – общественное питание» земельного участка с кадастровым номером 21:02:010503:4160.

Рассматриваемы объект – это здание кафе «Бархан», расположенное по адресу: г. Новочебоксарск, ул. Винокурова, 82.

Участок проектирования с трех сторон граничит с зоной жилой, с южной стороны с красной линией улицы Винокурова. Участок стоит на кадастровом учете и имеет кадастровый номер 21:02:010503:4160. Площадь участка по кадастровому плану составляет 1130 кв.м.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) рассматриваемый участок расположен в территориальной зоне Ж-6 Зона застройки жилыми домами, выделенная для формирования жилых районов, с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Для данной зоны установлен градостроительный регламент, т.е. четко определено, какие объекты можно строить в этой зоне. И именно такое название как кафе, как предприятие общественного питания, относится к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие специального согласования.

Несколько слов о самом здании - кафе «Бархан». Здание двухэтажное в плане прямоугольной формы, количество этажей – 3, в том числе 2 этаже надземных и 1 подземный. Имеются два обеденных зала, кухня и набор подсобных помещений кафе. Подъезд к зданию предусмотрен со стороны улицы Винокурова. Так как использование здания, кафе «Бархан», относится к условно разрешенным видам использования, мы просим разрешить применить к данному земельному участку этот условно разрешенный вид использования земельного участка.

Обоснование запрашиваемого вида условно разрешенного использования состоит в следующем:

Здание уже давно стоит на этом месте. Кафе открылось в 2005 году и всегда там было кафе, как предприятие общественного питания. Это одно из лучших кафе нашего города. Думаю, что каждый житель города хотя- бы раз побывал там на каком-либо мероприятие: юбилее, празднике или свадьбе. Напротив кафе располагается здание ЗАГСа.

Расположение здания сформировало определенные притяжения. Место исторически уже закреплено и пользуется популярностью у жителей.

Имеется градостроительный план земельного участка, согласно которо- му на участке находится объект капитального строительства и название его: здание нежилое, мини-кафе. Здание

состоит на кадастровом учете и имеет инвентаризационный номер 21:02:000000:893, и в кадастре недвижимости оно тоже проходит как здание кафе.

Название кафе закреплено в градостроительном плане и в едином кадастре недвижимости.

Разрешенное использование данного земельного участка по документам – это обслуживание жилой застройки, разберемся что это значит.

Обслуживание жилой застройки включает в себя: размещение объектов недвижимости, связанное с удовлетворением повседневных потребностей жителей.

Что можно строить на земельном участке с видом разрешенного использования «обслуживание жилой застройки». Существует специальный классификатор видов разрешенного использования земельных участков, где все объекты недвижимости распределены по определенным кодам. Согласно классификатору, если земельный участок имеет вид разрешенного использования «обслуживание жилой застройки», то на данном земельном участке можно строить объекты с кодами: 3.0 (включат 1.1-3.10) или 4.0 (включает 4.1-4.9). Если посмотрим в этот классификатор, то увидим, что «4.6 Общественное питание» это размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные бары). Другими словами: разрешенное использования земельного участка – обслуживание жилой застройки. Значит на участке должно располагаться какое-либо предприятие по обслуживанию населения. И согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, здание кафе входит в список объектов по обслуживанию жилой застройки, следовательно по документам его размещение на данном земельном участке не противоречит разрешенному использованию данного участка.

Здание кафе расположено строго в рамках выделенного земельного участка, опре определенного выданным градостроительным планом.

Подъехать к зданию можно с всех четырех сторон.

В общем изменение разрешенного вида использования данного земельного участка не влечет за собой негативного влияния на окружающую застройку на соседних земельных участках и не входит в противоречие с действующими строительными нормами, не ухудшает эксплуатационные характеристики соседских строений.

Вывод:

Данное изменение разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 21:02:010503:4160 позволит привести показатели в соответствии с разрешенными видами территориальной зоны, не ущемляет права соседей и не входит в противоречие с интересами города, а также допустимо по архитектурным требованиям, санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, строительным нормам и правилам, требованиям экологии, пожарной безопасности.

На основании вышеизложенного просим предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка (кафе «Бархан») с кадастровым номером 21:02:010503:4160 по улице Винокурова, 82: «4.6 – общественное питание».

**О.А. Матвеев:**

Есть вопросы у присутствующих?

**О.А. Матвеев:**

Если нет вопросов и замечаний к докладчику, переходим к следующему вопросу.

Слово для доклада по рассмотрению предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 21:02:000000:139 по улице Советская: «2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», предоставляется Серебряковой Татьяне Венедиктовне.

**Т.В. Серебрякова:**

Добрый вечер всем. Предоставляю для рассмотрения возможности изменения вида разрешенного использования «для строительства многофункционального комплекса» на условно разрешенный вид «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» земельный участок с кадастровым номером 21:02:000000:139, расположенного по улице Советская с западной стороны ПКиО «Ельниковская роща» в границах элемента планировочной структуры I микрорайона Западного района.

В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки городского округа Новочебоксарска данный участок расположен в зоне ЦД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения, центр городского округа. В этой зоне, многоквартирная жилая застройка является условно разрешенным видом использования земельных участков, для которых требуется процедура прохождения публичных слушаний.

Рассматриваемый земельный участок расположен в I микрорайоне Западного жилого района, где идет частичное освоение данной территории и планируется дальнейшее строительство многоквартирных жилых домов с необходимой социальной и бытовой инфраструктурой. С учетом сложившейся практики на территории города основная масса необходимых бытовых объектов для обеспечения населения располагается на первых этажах и во встроенной части многоквартирных жилых домах.

Кроме того, на территории города, с учетом компактного расположения жилой части города:

- запланировано размещение на территории площадью 3.0 га в 9 микрорайоне Западного жилого района и в районе развязки а/д «Вятка» на территории площадью более 20 га многофункциональных торговых, развлекательных и офисных молов;

- размещены по ул. Строителей гипермаркет «Магнит», торговый объект по ул. Винокурова в районе Соборной площади. Перспективные и существующие территории для крупных торговых, офисных и развлекательных комплексов по своей плотности и потребности являются достаточными для всего населения и гостей города Новочебоксарска.

Таким образом, считаю, что в отсутствие необходимости размещения торгово-развлекательного (многофункционального комплекса) на рассматриваемой территории и с учетом отсутствия земельных участков, находящихся в распоряжении муниципального образования, пригодных для жилищного строительства, целесообразно осваивать данный земельный участок в целях жилищного строительства.

Основные характеристики участка:

Площадь 3,32 га, длина 207,5 метров, ширина 160 метров.

Возможно предварительно разместить до 5 многоквартирных жилых домов, этажность до 16, ориентировочной общей площадью жилья до 40000 кв.метров.

Парковки рекомендуем предусмотреть на цокольных этажах.

Техническая возможность подключения к объектам инженерно-технического обеспечения имеется и основные точки подключения к данным сетям расположены на расстоянии 20 метров.

В случае принятия положительного решения по данному вопросу, потребуется разработка проекта внесения изменений в ППТ и ПМТ I микрорайона Западного жилого района, проведения кадастровых работ и проведение аукциона, что в свою очередь увеличит доход города Новочебоксарска от неналоговых доходов.

На основании вышеизложенного просим предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 21:02:000000:139 по улице Советская: «2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

**О.А. Матвеев:**

Если нет больше желающих выступить, предложения и замечания все высказаны, то предлагаю подвести итоги публичных слушаний.

**Итоги публичных слушаний:**

В результате рассмотрения материалов публичных слушаний установлено следующее: порядок и процедура публичных слушаний соблюдены согласно Положению о публичных слушаниях, общественных обсуждениях, утвержденному решением Новочебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 15 ноября 2005 г. № С 3-1 (с изменениями и дополнениями).

**Публичные слушания считать состоявшимися.**

По результатам публичных слушаний рекомендовано:

1. Комиссии по землепользованию и застройке города Новочебоксарска на основании протокола и заключения о результатах данных публичных слушаний осуществить подготовку рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин принятых решений и направить их главе администрации города Новочебоксарска для принятия соответствующего решения.

2. Аппарату Новочебоксарского Собрания депутатов обеспечить опубликование в газете и размещение на официальном сайте города Новочебоксарска в сети «Интернет» заключения о результатах публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение десяти дней со дня проведения данных публичных слушаний.

Председатель публичных слушаний: Матвеев О.А.

Секретарь публичных слушаний: Шундик С.А.