

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НОВОКУЗНЕЦКА
(ул. Франкфурта, 9А)

Заключение о результатах публичных слушаний

Дата оформления заключения о результатах публичных слушаний: 12.02.2025 №644.

Наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях:

Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных решением о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка, принятым распоряжением администрации города Новокузнецка от 09.02.2024 №203 «О комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка», в части изменения (увеличения) предельного количества этажей – до 30 этажей, предельной высоты зданий, строений и сооружений – до 100 метров для строящихся и запланированных к строительству многоквартирных многоэтажных жилых домов в границах земельного участка с кадастровым номером 42:30:0301067:168, площадью 84 089 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Центральный район, улица Запорожская, по заявлению ООО СЗ «СД Семейный парк» (далее – проект решения).

В публичных слушаниях приняли участие: 212 человек, из них приняли участие в собрании публичных слушаний 156 человек.

В период проведения публичных слушаний поступило замечаний и предложений:

- через Платформу обратной связи федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» – 22;
- в журналах учета посетителей экспозиции проекта решения сделано 4 записи;
- письменно в Комитет градостроительства и земельных ресурсов администрации города Новокузнецка поступило предложений и замечаний от 16 человек;
- письменно во время проведения собрания публичных слушаний оставили свои замечания и предложения – 14 человек;
- устно во время проведения собрания публичных слушаний выступили 18 человек.

Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний: Протокол публичных слушаний от 12.02.2025.

Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний:

- предложения граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

1. Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями ГрК РФ, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды, обеспечивая все пункты статьи 64 ГрК РФ на формирование сбалансированного, функционального, качественного, безопасного развития территории.

Территорию для развития города необходимо выбирать с учетом возможности ее рационального функционального использования на основе сравнения вариантов градостроительных и архитектурно-планировочных решений, технико-экономических, санитарно-гигиенических показателей, топливно-энергетических, водных, территориальных ресурсов, состояния окружающей природной среды с учетом прогноза изменения на перспективу природных и других условий. При этом необходимо учитывать предельно допустимые нагрузки на окружающую природную среду в целях обеспечения наиболее благоприятных условий жизни населения, недопущения разрушения естественных экологических систем и необратимых изменений в окружающей природной среде.

Согласно градостроительному развитию города Новокузнецка и существующим проектам планировки, формирование границы Центрального района вдоль улицы Запорожская со стороны левого берега реки Томь определило именно наличие реки (прибрежная полоса, водохранная зона и зона затопления), и соответственно строительство в свое время гидротехнического сооружения с учетом водоразлива реки!

В прибрежной полосе в настоящее время сформировалась городская озелененная территория общего пользования, которая уже на протяжении почти 50 лет является традиционным местом семейного отдыха горожан: пешие прогулки, занятие спортом (зимние беговые лыжи, велосипед), активный летний и зимний отдых на берегу реки.

С точки зрения градостроительства, сложившейся застройки города и развития Центрального района, а также согласно «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*) (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр) стоит рассматривать данную территорию как территорию, занятую городским парком природного характера с минимальным включением элементов благоустройства, используемую и предназначенную для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. А также как часть непрерывной системы озелененных территорий общего пользования в увязке с природным каркасом реки (протяжение данной природной территории до микрорайона «Водный»). Существующие зеленые городские массивы допускается преобразовывать в лесопарки и относить дополнительно к озелененным территориям общего пользования.

Предложение не принимается.

В России 42 % городов расположено на реках, это примерно 900 городов, реки и прибрежные зоны превратились в ресурс интенсивного использования, в том числе под жилищное строительство, благоустройство, обустройство набережных. Речной фасад - это новый символ и визитная карточка городов.

Город Новокузнецк не является исключением, городу необходимо развиваться и следовать современным тенденциям - строить современные дома с ресторанами, магазинами, кафе, комфортные общественные пространства с выходами к реке.

В рамках реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» помимо многоквартирной жилой застройки и объектов социальной инфраструктуру будет осуществлено строительство набережной шириной 25 метров, общественного пространства - сквера, которые станут местом притяжения горожан и гостей нашего города.

2. Провести государственную экологическую экспертизу данной территории, а общественности города – общественную экологическую экспертизу данной территории. В принципе, возможен и городской референдум, если граждане, независимо от своих политических предпочтений озаботятся своей средой проживания.

Предложение не принимается.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 13.12.2024) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»:

1. В целях решения непосредственно населением вопросов местного значения проводится местный референдум.

2. Местный референдум проводится на всей территории муниципального образования.

3. Решение о назначении местного референдума принимается представительным органом муниципального образования.

В соответствии с указанным выше Федеральным законом № 131-ФЗ, местный референдум проводится по вопросам местного значения, перечень которых установлен статьей 14 обозначенного закона.

Вопрос, который вынесен на обсуждение на публичных слушаниях 10.02.2025, равно как вопрос застройки территории, не относятся к вопросам, подлежащим обсуждению посредством проведения местного референдума.

По вопросу проведения различных экспертиз проектной документации - требования по проведению экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, иных экспертиз по вопросам планируемого строительства, установлены нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации и будут проводиться в порядке и на условиях, установленных действующим законодательством. Предъявление к застройщику требований, не предусмотренных законом противозаконно.

3. Дамбу не застраивать жилыми домами и социальными объектами. Администрации города расторгнуть договоры аренды и строительства земельного участка с кадастровым номером 42:30:0301067:168, площадью 84 089 кв.м., расположенного по адресу Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Центральный район, улица Запорожская, и договор на его застройку жилыми домами и социальными объектами, а предложить другие участки под строительство.

В Центральном районе есть участок ул.Кутузова – ул.Кузнецова у 2-й горбольницы, бывшая автобаза. Стройте, пожалуйста, здесь. Если проехать по городу, то можно еще найти много мест, где можно построить жилые дома, аккуратно вписать их в существующую планировку.

Предложение не принимается.

В соответствии со статьями 64–67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 31.01.2012 №1/6 «Об утверждении Правил землепользования и застройки города Новокузнецка» распоряжением администрации города Новокузнецка от 09.02.2024 №203 «О комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка» принято решение о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка.

На основании протокола о результатах торгов на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка от 25.06.2024, объявленного и проведенного в соответствии с распоряжением администрации города Новокузнецка от 02.04.2024 № 707 «О проведении аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка», руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, между администрацией города Новокузнецка и ООО «Специализированный застройщик «СД Семейный парк» заключен Договор о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка от 11.07.2024 №03.

На основании положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Договора о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка от 11.07.2024 №03 между Комитетом градостроительства и земельных ресурсов администрации города Новокузнецка заключен договор аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности от 07.08.2024 №1157-03, в целях реализации комплексного развития незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка.

Вышеуказанными договорами предусмотрен порядок изменения, расторжения и прекращения их действия.

В настоящее время для расторжения договоров отсутствуют правовые основания.

Земельный участок, расположенный по ул.Кутузова – ул.Кузнецова у 2-й горбольницы, находится в частной собственности. В соответствии с частью 1 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Согласно пункту 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Учитывая вышеизложенное, определять дальнейшую судьбу и назначение объектов капитального строительства на данном земельном участке будут его собственники в соответствии с требованиями действующего законодательства и установленными градостроительными регламентами.

4. В случае принятия самостоятельного решения администрацией застройки дамбы на земельном участке с кадастровым номером 42:30:0301067:168, площадью 84 089 кв.м. необходимо внести в договоры аренды и застройки земельного участка пункт о восстановлении существующей дамбы в первоначальный вид на полный срок аренды 10 лет при разрушении частей дамбы за счет средств подрядной организации при форс-мажорных обстоятельствах, а также при замораживании строительства на любой срок, независимо по какой-либо причине администрации, жителей или подрядной организации.

Предложение не принимается.

Порядок и условия реализации комплексного развития территории установлен Договором о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка» и договором аренды земельного участка. В случае нарушения условий данных договоров у Администрации города Новокузнецка имеется предусмотренное законом и договорами право расторгнуть их с применением соответствующих мер реагирования.

5. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных решением о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района г. Новокузнецка, принятым распоряжением администрации г. Новокузнецка от 09.02.2024г. №203 «О комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района в части изменения (увеличения) предельного количества этажей - до 30 этажей, предельной высоты зданий, строений и сооружений - до 100 метров для строящихся и запланированных к строительству многоквартирных, многоэтажных жилых домов в границах земельного участка с кадастровым номером 42:30:0301067:168, площадью 84089 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, г. Новокузнецк, Центральный район, ул. Запорожская, по заявлению ООО СЗ «СД Семейный парк».

Предложение не принимается.

В соответствии с частью 6 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава города в течение семи дней с учетом рекомендаций Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

6. На Территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района г. Новокузнецка оборудовать Парк для культурного и семейного отдыха жителей г. Новокузнецка с сохранением зеленого фонда и водоохранной зоны.

Предложение принимается частично.

Застройка территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка будет осуществляться на основании решения о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка, принятого распоряжением администрации города Новокузнецка от 09.02.2024 №203, в соответствии с нормами действующего законодательства.

Согласно заключенному договору о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка в границах территории «Левобережный» предусмотрено устройство скверов, спортивных площадок, площадок для занятий физкультурой взрослого населения, детских игровых площадок, хозяйственных площадок, площадок отдыха с установкой малых архитектурных форм и

оборудования, устройство велосипедных дорожек и (или) полос для движения велосипедного транспорта, средств индивидуальной мобильности и иных объектов благоустройства.

7. На публичных слушаниях отсутствовал мэр города, которому было полезно послушать замечания жителей города. Этим он показал неуважение к жителям города. Не так часто происходят встречи с администрацией города. А если вы уже приняли решение о застройке дамбы, зачем собирали жителей, для галочки?

Предложение не принимается.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которой правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

В городе Новокузнецке – это Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новокузнецка, которая в соответствии с Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности на территории Новокузнецкого городского округа, утвержденным решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 29.10.2018 №14/120, является органом, уполномоченным на организацию и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки города Новокузнецка, в том числе по проектам, предусматривающим внесение в них изменений, по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Состав Комиссии утвержден постановлением администрации г. Новокузнецка от 08.08.2011 №123 «О подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новокузнецка, об утверждении состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новокузнецка», в который Глава города не входит.

Согласно части 4 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений статьи 39 настоящего Кодекса, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи.

В связи с чем Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новокузнецка были проведены публичные слушания по рассматриваемому вопросу.

8. Город должен развиваться и приобретать более современный вид. Новые красивые многоэтажные дома преобразят наш город, он заиграет новыми красками.

9. Поддерживаем строительство современного жилья с этажностью 30 этажей с устройством набережной, скверов, размещением кафе, которые станут отличным местом отдыха горожан при условии соблюдения всех правил безопасности и благоустройства дамбы.

10. В нашем городе появится новый микрорайон в районе Левого берега около реки Томь с высотными домами, с красивым парком и обустроенной набережной и очень будет здорово, если в нашем городе появятся новые объекты. В случае проведенных инженерных изысканий, а также, если будут проведены меры по защите от подтопления, считаю, что 30-ти этажные дома будут уникальными.

11. Новое комфортное жилье – это мечта многих, с современным дизайном, удобными планировками! Если дома будут построены качественно, с соблюдением всех норм, они точно будут пользоваться большим спросом. А если к этому добавить новую набережную, да еще и речной транспорт, то это вообще здорово! Представьте: можно будет добираться до работы или учебы на речном транспорте, минуя загруженный Кузнецкий мост – это значительно упростит жизнь и сэкономит время. Город должен развиваться, посмотрите на города такие как Москва, Новосибирск и даже наша столица – Кемерово.

12. Жилой комплекс должен предлагать не только жилые помещения, но и общественные пространства, такие как парки, скверы, велосипедные дорожки, пешеходные зоны вдоль реки, зоны отдыха с видом на воду.

13. Прошу обеспечить наличие достаточного количества парковочных мест, детских площадок, магазинов, кафе, пунктов общественного питания, близость к общественному транспорту – все это повысит комфорт проживания, а также гостей близлежащих домов. Это будет место притяжения всего города!

14. Считаю, что 30 этажей для домов по-настоящему оптимальное решение. Именно люди до 35 лет покупают новое первоклассное жилье. А вид на реку Томь только больше подожжет желание приобрести квартиру в городе, так как этот проект в городе уникален.

Предложения 8-14 принимаются.

- предложения иных участников публичных слушаний: не поступили;

- замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

1. ООО «Специализированный застройщик «СД Семейный парк» (Застройщик) до утверждения документации по планировке КРТ по заявлению дважды инициирует публичные слушания на конкретное (точечное) проектное решение. Точечное проектное решение представленное в графической части к проекту публичных слушаний не характеризует весь детальный план планировки территории, в соответствии с Договором о КРТ, и не является таковым, в силу своего не утвержденного статуса.

В соответствии ГрК РФ Ст. 66. «Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории» согласно п.8., после процедуры предоставления земельных участков в аренду, лицо, с которым заключен договор о КРТ, разрабатывает и утверждает в органах местного самоуправления проект детальной планировки территории в целях ее комплексного развития.

В соответствии с Договором о КРТ «Левобережный» по улице Запорожская №03 от 17.07.2024 п. 5.4.4 Застройщик обязан подготовить и передать на согласование документацию по планировке территории в срок указанный в п.4.2.2., а именно 6 месяцев со дня подписания договора.

В соответствии с Договором №03 от 17.07.2024 и 5.4.4, Главы 10 Ст.66 п.8, ГрК РФ нарушен Порядок принятия и реализации решения о КРТ, а именно утверждение документации по планировке территории. Проект планировки территории утверждается органом муниципальной власти с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со ст.46 ГрК РФ. В настоящее время данная документация не утверждалась, процедура публичных слушаний не проводилась.

Замечание не принимается.

Между Администрацией города Новокузнецка и ООО «СЗ «СД Семейный парк» по результатам аукциона на право заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка площадью 188 243 кв. м (18,8243 га), расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 42:30:0301067:166, 42:30:0301067:167, 42:30:0301067:168, 11.07.2024 заключен Договор о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка.

В соответствии со статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации и условиями вышеуказанного договора одним из этапов реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории является подготовка и утверждение документации по

планировке территории, включающей в себя проект планировки территории и проект межевания территории, в срок не позднее 6 месяцев с даты заключения договора.

В течение вышеуказанного срока 29.11.2024 в адрес уполномоченного органа - Комитета градостроительства и земельных ресурсов администрации города Новокузнецка ООО «СЗ «СД Семейный парк» направлялась документация по планировке территории, которая по результатам рассмотрения была направлена на доработку. Одним из замечаний по представленной документации было отклонение от предельной этажности трех многоквартирных домов, планируемых к строительству на незастроенной территории «Левобережный». В связи с чем ООО «СЗ «СД Семейный парк» обратились в Комиссию по подготовке по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Новокузнецка за предоставлением разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных решением о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка, принятым распоряжением администрации города Новокузнецка от 09.02.2024 №203 «О комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка», в части изменения (увеличения) предельного количества этажей – до 30 этажей, предельной высоты зданий, строений и сооружений – до 100 метров для строящихся и запланированных к строительству многоквартирных многоэтажных жилых домов в границах земельного участка с кадастровым номером 42:30:0301067:168, площадью 84 089 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Центральный район, улица Запорожская.

Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями, установленными статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно положений вышеуказанных статей по результатам проверки орган местного самоуправления обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняют такую документацию и направляют ее на доработку.

В связи с отсутствием откорректированной документации по планировке территории рассмотрение документации по планировке территории незастроенной территории «Левобережный» на общественных обсуждениях или публичных слушаниях не рассматривалось.

Дополнительно сообщаем, что виды документации по планировке территории установлены статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Детальный план планировки территории вышеуказанным перечнем не предусмотрен.

Также необходимо отметить, что постановлением Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 19.05.2022 № 310 установлены в 2022, 2023 и 2024 годах случаи утверждения генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

Одним из таких случаев является утверждение проектов планировки территории, проектов межевания территории, изменений в проект планировки территории, проектов межевания территории, подготовленных на основании действующих договоров о комплексном освоении территорий.

В настоящее время в вышеуказанное постановление Правительства Кузбасса вносятся изменения в части установления таких случаев и в 2025 году.

Из чего следует, что в случае предоставления откорректированной документации по планировке территории в уполномоченный орган местного самоуправления после внесения изменений в вышеуказанное постановления Правительства Кузбасса такая документация будет утверждена без рассмотрения на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

2. Согласно Приложению №2 к Распоряжению администрации г. Новокузнецка № 203 от 09.02.2024г. основными видами использования земельных участков и объектов капитального

строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о КРТ «Левобережный» являются: 2.5 Среднеэтажная жилая застройка этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; 2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; 3.1.1 Предоставление коммунальных услуг; 3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание; 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование; 5.1.3 Площадки для занятий спортом Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры); 11.3 Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений); 12.0.2 Благоустройство территории.

Предельное количество этажей составляет: 1) для многоквартирных среднеэтажных жилых домов - 5-8 этажей; 2) для многоквартирных многоэтажных жилых домов - 9-16 этажей; 3) для нежилых зданий, строений и сооружений - не более 16 этажей.

Предельная высота зданий, строений, сооружений для строящихся и запланированных к строительству жилых зданий составляет до 50,0 м. Для зданий больниц, детских садов и школ при сейсмичности площадки строительства 8 и 9 баллов высота ограничивается тремя надземными этажами.

Согласно Ст. 46 Правил землепользования и застройки города Новокузнецка от 31.01.2012г. предельное количество этажей высотного здания, то есть предельный параметр разрешенного строительства для территории города Новокузнецка составляет 16 этажей.

В соответствии с п.1 ст.40 Градостроительного кодекса РФ правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, однако такое отклонение не должно превышать 10% и необходимость такого отклонения должна иметь градостроительное обоснование и может быть разрешена в случае соблюдения технических регламентов (п.2 ст.40 Градостроительного кодекса РФ).

Согласно представленным информационным материалам по КРТ «Левобережный» планируется возведение трех зданий, высотой 30 этажей каждое. Запрашиваемое отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (16 этажей) составляет практически 100%, что противоречит ст.40 Градостроительного кодекса РФ (не более 10%). В информационных материалах, представленных для проведения публичных слушаний не представлено градостроительное обоснование необходимости отклонения от предельных параметров, а также отсутствует заключение о соблюдении требований технических регламентов для согласования существенных отклонений от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии с №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Замечание не принимается.

В соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В то же время согласно части 1.1. статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

Часть 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации выделена отдельно, как исключительный случай, в соответствии с которым проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, что подтверждается частью 4 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а не как ограничение на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства более чем на десять процентов.

В информационных материалах была представлена информация, что конфигурация земельного участка неблагоприятная для застройки.

В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» должны быть предусмотрены мероприятия по обеспечению пожарной безопасности.

Проектные наработки застройщика позволяют сказать, что планируемые к строительству 30-ти этажные дома соответствуют требованиям Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», действующим сводам правил, строительным нормам, предъявляемым к таким объектам.

Детальная проработка комплексных мероприятий будет выполнена на стадии проектирования при разработке проектно-сметной документации на строительство, в составе которой будет включен раздел «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности».

3. Земельный участок, отданный под КРТ «Левобережный», располагается за границами гидротехнического сооружения в ЗОУИТ - Водоохранная зона р. Томь, установленной Приказом Департамент природных ресурсов и экологии Кемеровской области №161 «Об утверждении проектной документации «Установление границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос на реках: Томь, Аба, Горбуниха, Бунгур, Кондома в черте муниципального образования «Новокузнецкий городской округ» Кемеровской области», часть земельного участка граничит с ЗОУИТ санитарно-защитная зона для площадки Левобережного цеха водоснабжения ООО «Водоканал».

Согласно информации от представителей Администрации города Новокузнецка, в рамках реализации КРТ «Левобережный» будет осуществляться строительство нового гидротехнического сооружения за счет бюджетных средств.

Следуя законодательным требованиям и нормативам строительства, реконструкции или ликвидации гидротехнических сооружений на территории должны быть проведены гидрогеологические изыскания. А также в соответствии с Договором №03 от 17.07.2024 п. 5.4.5 Застройщик обязан подготовить и передать на согласование документацию по планировке территории в целях строительства ГТС. В настоящее время проектно-изыскательские работы не проводились, решение об утверждении документацию по планировке территории не принималось.

Также в соответствии с СП 58.13330.2019 «Гидротехнические сооружения», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 декабря 2019 г. № 811/пр и введен в действие с 17 июня 2020 г:

Ст.4.5 При проектировании гидротехнических сооружений следует рассматривать возможность и технико-экономическую целесообразность.

Ст. 4.26 Решение природоохранных вопросов должно начинаться на самых ранних стадиях проектирования объекта и выбора типа сооружений и учитываться при рассмотрении остальных технических вопросов.

Ст. 5.2 При строительстве гидротехнических сооружений должно обеспечиваться соблюдение требований проектной, в том числе рабочей, документации, технических регламентов, охраны труда, требований проектной декларации безопасности и назначенных в ней критериев безопасности для стадии строительства.

Ст. 7.2 При реконструкции следует предусматривать максимальное использование существующих сооружений или элементов сооружений, находящихся в нормальном эксплуатационном состоянии.

Согласно «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр):

Ст. 13 п.13.6 Территории поселений, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды; от подтопления грунтовыми водами - подсыпкой (намывом) или обвалованием.

Ст. 65 п.1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ст.65. п. 4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью: 3) от пятидесяти километров и более - в размере 200 метров.

Замечание не принимается.

Согласно п. 1.3.3, 1.3.4 заключенного договора о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка площадью 188 243 кв. м (18,8243 га), расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 42:30:0301067:166, 42:30:0301067:167, 42:30:0301067:168, комплексное развитие территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории и проекта межевания территории, включая часть земельного участка, прилегающего к границам территории, в целях строительства объекта – «Гидротехническое сооружение – дамба с набережной левого берега реки Томь в границах по ул. Запорожской Центрального района г. Новокузнецка», - расположенного по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, город Новокузнецк, Центральный район, улица Запорожская, ее согласование и утверждение уполномоченным органом, а также разработку проектно-сметной документации для строительства ГТС, финансирование которого осуществляется за счет бюджетных средств, в соответствии с заданием на проектирование объекта ГТС, строительство которого осуществляется с привлечением средств бюджетной системы Российской Федерации, и получение положительного заключения государственной экспертизы указанной проектно-сметной документации.

Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории застройщиком выполнены в полном объеме. В настоящее время застройщиком ведется разработка документации по планировке территории, состоящей из проекта планировки территории и проекта межевания территории, включая часть земельного участка, прилегающего к границам территории, в целях строительства объекта - «Гидротехническое сооружение - дамба с набережной левого берега реки Томь в границах по ул. Запорожской Центрального района г. Новокузнецка», а также проектно-сметной документации для строительства такого объекта, в отношении которой в обязательном порядке будет проведена государственная экспертиза, в том числе и результатов инженерных изысканий, на оценку соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий, и на проверку достоверности определения сметной стоимости строительства объектов капитального строительства.

Также обращаем Ваше внимание на то, что выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод в эксплуатацию гидротехнического сооружения-дамбы будет осуществляться уполномоченным органом власти.

4. Постановлением коллегии Администрации Кемеровской Области №532 от 26.11.2013 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия федерального значения,

расположенных на территории г. Новокузнецка, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон» на правом берегу реки Томь начиная от водной границы установлены: ЗОУИТ - Зона охраняемого природного ландшафта федерального значения (ЗОЛ-ф-2(5)): «Остатки древней крепости, XVII в.», ЗОУИТ - Охранная зона объекта культурного наследия федерального значения г. Новокузнецк (ОЗ-ф-4) «Дом, в котором в 1857 г. Жил писатель Достоевский Федор Михайлович».

Согласно Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации Ст.34 п.2 «Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающих или ограничивающих хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемов, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Согласно «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр): Ст. 42 п.1 при проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации гидротехнических сооружений должны предусматриваться и своевременно осуществляться меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия.

В настоящее время Сторонами Договора на КРТ «Левобережный» не представлено от органов охраны объектов культурного наследия федерального значения заключения об отсутствии нанесения вреда объектам культурного наследия, в связи со строительством гидротехнического сооружения. Строя ГТС у кромки реки, исключая зону водоразлива, река уйдет в сторону правого берега Томи с возможностью затопления территорий ОКН.

В территориальных границах города следует предусматривать формирование единого природного каркаса на базе гидрографической сети, с учетом геоморфологии и рельефа, включая: особо охраняемые природные территории, другие зоны рекреационного назначения, естественные экосистемы, зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов природного и культурного наследия, водоохраные зоны, зоны охраны источников водоснабжения).

Замечание не принимается.

Согласно Единого государственного реестра недвижимости незастроенная территория «Левобережный» расположена за границами охранных зон объектов культурного наследия.

Из чего следует, что правовые основания для обращения в Комитет охраны объектов культурного наследия Кузбасса для получения заключения об отсутствии причинения вреда объектам культурного наследия отсутствуют.

Информация о том, что река уйдет в сторону правого берега Томи с возможностью затопления территорий ОКН, является лишь предположением, не подкрепленным достоверной информацией.

5. При планировке и застройке поселений следует выполнять требования по обеспечению экологической безопасности и охраны здоровья населения, предусматривать мероприятия по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей среды. На территории поселений необходимо обеспечивать достижение нормативных требований и стандартов, определяющих качество атмосферного воздуха, воды, почв, а также допустимых уровней шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиации и других факторов природного и техногенного происхождения.

В результате реализации КРТ «Левобережный» может произойти ухудшение состояния окружающей среды, а статья 58 Конституции РФ обязывает каждого сохранять природу и окружающую среду. Согласно статье 42 Конституции Российской Федерации: каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением.

Вся территория КРТ «Левобережный» засажена тополями. Тополь является одними из удивительнейших растений защищающий жителей г. Новокузнецка от загрязнения воздуха. А

город Новокузнецк входит в 1 Оку самых неблагоприятных городов России, что такое режим Черного неба жители города знают хорошо. Для города, в котором находится крупные предприятия цветной металлургии - зеленая береговая полоса с тополями вдоль реки Томь является природным фильтром воздуха.

Исходя из информационных материалов, предоставленных Сторонами Договора, невозможно определить какой комплекс мероприятий будет проведен для защиты окружающей среды в связи со строительством в водоохраной зоне.

Замечание не принимается.

Строительство объектов капитального строительства, предусмотренных договором о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный», в том числе и гидротехнического сооружения – дамбы, будут осуществляться на основании проектно-сметной документации, которая будет подлежать экспертизе на оценку соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий.

6. Согласно представленной пояснительной записки к проекту публичных слушаний по КРТ «Левобережный», Застройщик не учитывает сейсмику города, о чем указано в Условиях строительства. Однако установленная сейсмичность Новокузнецка - 8,9 баллов, о чем и указывается в Распоряжении администрации г. Новокузнецка № 203 от 09.02.2024г. «О комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка». Проектирование в сейсмичных районах должно осуществляться на основании СП «Строительство в сейсмичных районах» Ст.4 табл.6.1, «Строительных норм. Нормы и правила строительства в сейсмичных районах» Ст.1 п.7, 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» Ст.15, Ст.38.

В представленном Застройщиком предложении должны быть указаны условия, обосновывающие принятые проектные решения (в частности увеличения этажности и возможность застройки на данной территории), а именно в составе исходных данных на проектирование и условий строительства должны быть указаны: сейсмичность района 8,9 баллов, наличие ЗОУИТ водоохранной зоны и зоны подтопления, наличие гидротехнического сооружения, уровень залегания грунтовых вод, уровень ответственности проектируемых зданий, общие данные результатов инженерно-геологических и гидрогеологических изысканий. Застройщиком данные условия в пояснительной записке не указаны, НО при этом указывается, что все требования безопасности выполняются, со ссылками на соответствующие нормативные документы.

Рядом с КРТ находится объездная дорога (улица Запорожская) с большим транспортным потоком, соединяет два транспортных узла города: Новоильинка-Запсиб и Кузнецкая развязка. Улица позволяет двигаться на автомобильном транспорте минуя центр города, а также является подъездным путем для существующей жилой застройки, расположенной вдоль улицы Запорожская. Постройка высотных зданий создаст большую нагрузку на транспортный узел Кузнецкого моста. Строительство жилого микрорайона требует реконструкции транспортных развязок и реконструкцию всей улицы Запорожская, что должно быть представлено в проекте детальной планировке КРТ.

Учитывая вышеперечисленные законодательные и нормативные требования применяемые к строительству в сложных условиях, можно проследить экономическую нецелесообразность застройки на данной территории, анализируя % реализации жилой и коммерческой площади ОКС по отношению к выполнению дорогостоящих дополнительных и очень важных для существующей застройки мероприятий, планируемых за счет бюджетных средств, а именно строительство нового ГТС, реконструкция дороги по улице Запорожская, расширение транспортной развязки Кузнецкого моста и реконструкция самого моста.

Замечание не принимается.

Согласно положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

Инженерно-геологические изыскания благоприятны для застройки территории «Левобережный», о чем подтверждают технические отчеты по результатам инженерных изысканий для подготовки проектной документации, выполненные ООО «Горизонт» по договору с ООО «СЗ «СД Семейный парк».

В связи с чем застройщиком данные документы в качестве обоснования необходимости предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не предоставлялись.

Кроме того, необходимо отметить следующее, что согласно техническому отчету по результатам инженерно-геологических изысканий исследованная территория по сейсмическим характеристикам, инженерно-геологическим и гидрогеологическим условиям оценивается в 6, 97 балла и на прогноз в 6,99 балла. При округлении полученных результатов до целочисленных значений расчетная сейсмичность составляет 7 баллов MSK-64.

По вопросу указания сейсмичности в распоряжении администрации города Новокузнецка от 09.02.2024 № 203 «О комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка» сообщаем, что в приложении № 2 к вышеуказанному распоряжению указано об ограничении высоты тремя надземными этажами для зданий больниц, детских садов и школ при сейсмичности площадки строительства 8 и 9 баллов. Указание на то, что территория «Левобережного» имеет сейсмичность 8 и (или) 9 баллов отсутствует, в связи с тем, что сейсмичность территории определяется по результатам инженерно-геологических изысканий.

Также сообщаем, что обязанность предоставления застройщиком исходных данных для проектирования и условий строительства для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действующим законодательством не предусмотрено.

По вопросу реконструкции транспортных развязок и реконструкции всей ул. Запорожская в связи со строительством жилого микрорайона «Левобережный» сообщаем, что в рамках разработки документации по планировке территории незастроенной территории «Левобережный» застройщиком будут определены выходы и возможное увеличение на существующую улично-дорожную сеть, исходя из которых будет определено необходимость реконструкции транспортных развязок и реконструкции всей ул. Запорожская.

Также обращаем Ваше внимание, что документации по планировке незастроенной территории «Левобережного» будет разработана только в границах, установленных распоряжением администрации города Новокузнецка от 09.02.2024 № 203 «О комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка», транспортные развязки и ул. Запорожская в границы такой территории не входят.

Дополнительно сообщаем, что в отношении улично-дорожной сети Новокузнецкого городского округа разработана в соответствии с генеральным планом Новокузнецкого городского округа и распоряжением администрации города Новокузнецка от 19.10.2016 № 1766 утверждена документация по проекту планировки улично-дорожной сети Новокузнецкого городского округа (далее – ПП УДС НГО).

В соответствии с Генпланом и ПП УДС НГО предусмотрены мероприятия по строительству и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, обеспечивающих нормативное

качество городской среды, в том числе: реконструкция магистральной улицы общегородского значения – улица Запорожская, реконструкция мостового сооружения через реку Томь (Кузнецкий мост) со сроком реализации – до 2034 года.

7. Согласно информации, размещенной на публичной кадастровой карте территория земельного участка с кадастровым номером 42:30:0301067:168 расположена в территориальной зоне ЗН 1-1, вид разрешенного использования: Благоустройство. Зона ЗН 1-1: -Зона зеленых насаждений общего пользования (парков и набережных). Вид разрешенного использования земельного участка: благоустройство. Данный вид разрешенного использования земельного участка предусматривает размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

Замечание не принимается.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Новокузнецка, утвержденными решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 31.01.2012 №1/6, земельный участок с кадастровым номером 42:30:0301067:168 расположен в зоне зеленых насаждений общего пользования (парков и набережных) (ЗН 1-1).

Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории установлен статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно положениям вышеуказанной статьи одним из этапов реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории является подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

В соответствии с генеральным планом Новокузнецкого городского округа на период до 2044 года, утвержденным решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 24.12.2024 №18/114 «Об утверждении генерального плана Новокузнецкого городского округа на период до 2044 года» (далее – Генплан), земельный участок с кадастровым номером 42:30:0301067:168 расположен в зоне смешанной и общественно-деловой застройки.

В настоящее время проводятся мероприятия по приведению Правил землепользования и застройки города Новокузнецка в соответствие с Генпланом. В результате чего данный земельный участок будет располагаться в общественно-жилой зоне, предназначенной для размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов основной этажности 9 - 25 этажей, среднеэтажных многоквартирных жилых домов основной этажности 5 - 8 этажей, малоэтажных многоквартирных жилых домов высотой до 4 этажей (включая мансардный), выполненных по типовым и индивидуальным проектам, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, медицинских организаций, дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных организаций, гаражей и открытых стоянок для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей, с включением объектов общественно-делового назначения и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны, отдельно стоящих объектов коммерческого назначения, в том числе площадью свыше 5000 кв. м, иных объектов, не оказывающих либо оказывающих минимально негативное влияние на окружающую среду.

8. Строительство высотных зданий в районе главной артерии города – Кузнецкого моста, который и так еле справляется с нагрузкой, так как соединяет Центральный район с Кузнецким и Орджоникидзевским районами, создаст транспортный коллапс, который и так можно наблюдать в час пик или при ДТП на мосту - стоит и объездная дорога и ул. Кирова в пробках. Объездная дорога является единственной дорогой для жителей домов по ул. Франкфурта, 22, ул. Франкфурта, 20, ул. Запорожская, 15 и 15А.

Замечание не принимается.

Назначение территорий в границах муниципального образования, исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов с учетом интересов граждан и их

объединений, Российской Федерации, Кемеровской области – Кузбасса и города Новокузнецка; формулирование бюджетных обязательств и создание условий для вовлечения частных инвестиций в пространственное развитие города, обеспечивающее достижение стратегических целей, определяется документом территориального планирования

Документом территориального планирования муниципального образования – Новокузнецкий городской округ, обеспечивающим устойчивое развитие территории города, определяющим направления и границы развития территории города, зонирование территории, приоритеты развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию, является генеральный план Новокузнецкого городского округа на период до 2044 года, утвержденный решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 24.12.2024 №18/114 «Об утверждении генерального плана Новокузнецкого городского округа на период до 2044 года» (далее – Генплан).

В составе Генплана утверждена Карта планируемого размещения объектов местного значения городского округа в области транспорта и автомобильных дорог, согласно которой предусмотрены мероприятия по строительству и реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, обеспечивающих нормативное качество городской среды, в том числе: реконструкция магистральной улицы общегородского значения – улица Запорожская, реконструкция мостового сооружения через реку Томь (Кузнецкий мост) со сроком реализации – до 2034 года.

9. Отсутствует информация о правообладателе земельного участка с кадастровым номером 42:30:0301067:168, реквизиты Застройщика ООО СЗ «СД Семейный Парк», в чьей собственности находятся земельные участки с кадастровыми номерами 42:30:0301067:166, 42:30:0301067:167, 42:30:0301067:168.

Замечание не принимается.

В соответствии с пунктом 2.3 Положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности на территории Новокузнецкого городского округа, утвержденного решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 29.10.2018 №14/120, в решении Комиссии о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

- 1) форма обсуждения проекта: общественные обсуждения или публичные слушания;
- 2) информация о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;
- 3) инициатор проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 4) мероприятия, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний, и сроки их осуществления;
- 5) иная информация, необходимая для организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

В связи с чем в опубликованном протоколе от 14.01.2025 №249 указано, что заявителем (заинтересованным лицом в получении разрешения) является ООО СЗ «СД Семейный парк».

С реквизитами Застройщика ООО СЗ «СД Семейный Парк» можно ознакомиться в свободном доступе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На основании положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Договора о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка от 11.07.2024 №03 между Комитетом градостроительства и земельных ресурсов администрации города Новокузнецка заключен договор аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности от 07.08.2024 №1157-03, в целях реализации комплексного развития незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка.

10. Не разъяснена ст.113 Федерального закона от 04.11.2006 №200-ФЗ «Лесной кодекс Российской Федерации», так как на данной водоохранной территории р.Томь имеются

растительность – деревья и кустарники, которые на момент строительства Детского сада и перечисленных МКД, будут ликвидированы, а некоторые посадки по благоустройству не будут гарантировать ту функцию, которую реализует нынешняя растительность на данном месте предполагаемой застройки.

Замечание не принимается.

Согласно статье 113 Лесного кодекса Российской Федерации в лесах, расположенных в водоохранных зонах, установленных в соответствии с водным законодательством, запрещаются:

- 1) использование токсичных химических препаратов;
- 2) ведение сельского хозяйства, за исключением сенокосения, пчеловодства и товарной аквакультуры (товарного рыбоводства);
- 3) создание и эксплуатация лесных плантаций;
- 4) строительство и эксплуатация объектов капитального строительства, за исключением велосипедных, велопешеходных, пешеходных и беговых дорожек, лыжных и роллерных трасс, если такие объекты являются объектами капитального строительства, линейных объектов, гидротехнических сооружений и объектов, необходимых для геологического изучения, разведки и добычи нефти и природного газа.

На рассматриваемой территории федеральные и городские леса отсутствуют.

- замечания иных участников публичных слушаний: не поступили.

Аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний:

1. Процедура проведения публичных слушаний по проекту решения осуществлена в соответствии со статьями 5.1, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 24 Правил землепользования и застройки города Новокузнецка, утвержденных решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 31.01.2012 №1/6, Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности на территории Новокузнецкого городского округа, утвержденным решением Новокузнецкого городского Совета народных депутатов от 29.10.2018 №14/120, протоколом заседания Комиссии по рассмотрению заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства от 14.01.2025 №249. Публичные слушания считать состоявшимися.

2. Поступившие замечания и предложения считать целесообразными (принятые) и нецелесообразными (непринятые) в соответствии с вышеуказанными комментариями.

3. Рекомендовать Главе города Новокузнецка предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных решением о комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка, принятым распоряжением администрации города Новокузнецка от 09.02.2024 №203 «О комплексном развитии незастроенной территории «Левобережный» по улице Запорожская Центрального района города Новокузнецка», в части изменения (увеличения) предельного количества этажей – до 30 этажей, предельной высоты зданий, строений и сооружений – до 100 метров для строящихся и запланированных к строительству многоквартирных многоэтажных жилых домов в границах земельного участка с кадастровым номером 42:30:0301067:168, площадью 84 089 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Центральный район, улица Запорожская, по заявлению ООО СЗ «СД Семейный парк» по причине отсутствия оснований для отказа, предусмотренных действующим законодательством.

4. Опубликовать настоящее заключение в городской газете «Новокузнецк», разместить на официальном сайте администрации города Новокузнецка <http://www.admnkz.info>, раздел «Комитеты и Управления», подраздел «Комитет градостроительства и земельных ресурсов – сайт комитета – Публичные слушания», на сайте Комитета градостроительства и земельных ресурсов <http://www.kgzrnk.ru>: раздел «Публичные слушания», на Платформе обратной связи федеральной

государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (<https://pos.gosuslugi.ru/lkp/public-discussions/80406/>), подготовить и направить Главе города Новокузнецка рекомендации для принятия решения.

Председатель Комиссии

Е.А. Бедарев

Секретарь Комиссии

Н.В. Жилина