

Комиссия по организации и проведению публичных слушаний по проекту генерального плана Чебоксарского городского округа, проекту внесения изменений в генеральный план Чебоксарского городского округа, проекту планировки территории, проекту межевания территории (далее – Комиссия)

Заключение № 38

о результатах публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной улицами Калинина, Текстильщиков, ЖК «Олимп» г. Чебоксары

11.10.2021 г.

г. Чебоксары

1. В соответствии со ст.46 Градостроительного кодекса РФ, Федеральным законом от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования г.Чебоксары – столицы Чувашской Республики, принятым решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 30.11.2005 г. № 40, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Чебоксары, утвержденным решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 24.12.2009 г. №1528, на основании постановления главы г.Чебоксары от 19.08.2021 г. № 94 «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной улицами Калинина, Текстильщиков, ЖК «Олимп» г. Чебоксары», размещенного на официальных сайтах управления архитектуры и градостроительства администрации г.Чебоксары и Чебоксарского городского Собрания депутатов, оповещения о публичных слушаниях, опубликованного в газете «Чебоксарские новости» от 26.08.2021 г. № 92, Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары организовано проведение публичных слушаний по проекту межевания территории, ограниченной улицами Калинина, Текстильщиков, ЖК «Олимп» г. Чебоксары.

По проекту межевания территории, ограниченной улицами Калинина, Текстильщиков, ЖК «Олимп» г. Чебоксары была проведена экспозиция в рабочие дни с 9.00 до 17.00 часов в период с 26.08.2021 г. по 05.10.2021 г. по адресу: город Чебоксары, улица К. Маркса, 36.

В период работы экспозиции была проведена консультация с 15.00 до 17.00 часов 06.09.2021 г., 20.09.2021 г.

Публичные слушания состоялись 05.10.2021 в 16.00 в Большом зале администрации г. Чебоксары (ул. К. Маркса, 36).

Председатель слушаний: Корнилов П.П., заместитель начальника Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары.

В публичных слушаниях приняли участие представители ООО «Земля», АО «Эверест»; правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства – 8 чел.

2. Для обсуждения на публичные слушания был вынесен проект межевания территории, ограниченной улицами Калинина, Текстильщиков, ЖК «Олимп» г.Чебоксары.

Заказчик: Леонтьев Д.В.

Разработчик документации по планировке территории: ООО «Земля».

3. По результатам публичных слушаний составлен протокол публичных слушаний № 38 от 08.10.2021, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний.

4. В период проведения публичных слушаний:

1) от граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, замечания и предложения не поступали.

2) от иных участников публичных слушаний поступили следующие замечания и предложения:

а) южная граница разработки документации по планировке территории расположена непосредственно на территории земельных участков кадастровый номер 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449. Красная линия с южной стороны проходит через устанавливаемую точку № 4, против чего АО «Эверест» категорически возражает;

б) на проекте планировки не обозначены расположенные на данных земельных участках здания:

- здание торгового центра «Мега Молл», кадастровый номер 21:01:030202:155 (место нахождения: земельный участок 21:01:000000:56228);

- автоматическая насосная станция водяного пожаротушения с резервуарами, кадастровый номер 21:01:030202:1023, площадь 369,5 кв.м, (место нахождения: земельный участок 21:01:000000:56228).

При этом красные линии в связи с расположением дороги вдоль южной границы территории проходят непосредственно через принадлежащие Обществу земельные участки и здания, а именно:

1) торговый центр «Мега Молл», общая площадь 72 545, 40 кв.м., кадастровый номер 21:01:030202:155, адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 105 а (место нахождения: земельный участок 21:01:000000:56228);

2) автоматическая насосная станция водяного пожаротушения с резервуарами, кадастровый номер 21:01:030202:1023, площадь 369, 5 кв.м, (место нахождения: земельный участок 21:01:000000:56228).

Если рассмотреть продолжение планируемой дорожной сети в восточную сторону, то видно, что красные линии проведены также непосредственно через принадлежащие Обществу земельные участки и здания, а именно:

1) Кирпичное здание переменной этажности, общей площадью 1474,4 м.кв, литера - 10, 10А, кадастровый номер 21:01:030202:468, адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 105 б (место нахождения: земельный участок 21:01:030202:1032);

2) Кирпичное одноэтажное здание - склад материалов, общей площадью 453,7 м.кв., литера - 12, кадастровый номер 21:01:030202:446, адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 105 б (место нахождения: земельный участок 21:01:030202:1032);

3) Водонапорная башня, площадью 5389 м.кв., кадастровый номер 21:01:030202:475, адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 105 б (место нахождения: земельный участок 21:01:030202:1032).

При этом кирпичное одноэтажное здание - склад материалов, общей площадью 453,7 м.кв., и Водонапорная башня, площадью 5389 м.кв, полностью расположены «под дорогой».

Как следует из фактических обстоятельств по делу, красные линии пересекают земельные участки и объекты недвижимости, принадлежащие Обществу на праве собственности, что является нарушением законных прав Общества как собственника данных объектов.

Установление красных линий с их наложением на здания и земельные участки делает невозможным получение разрешения на строительство новых объектов и реконструкцию существующих, в том числе Торгового центра «Мега Молл». Учитывая изложенное, право АО «Эверест» на эксплуатацию и использование по назначению принадлежащих ему на праве собственности зданий и земельных участков, будет ограничено, следовательно, нарушено.

Дорога и красные линии в связи ее размещением проходят непосредственно по зданию торгового центра «Мега Молл» общая площадь 72 545,40 кв.м, Автоматической насосной станции водяного пожаротушения с резервуарами, площадь 369, 5 кв.м, Кирпичного здания переменной этажности, общей площадью 1474,4 м.кв, и полностью покрывают территорию, на которой расположены Кирпичное одноэтажное здание - склад материалов, общей площадью 453,7 м.кв., и Водонапорная башня.

При этом изъятие для государственных/муниципальных нужд здания торгового центра, а также земельных участков 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449 и здания торгового центра «Мега Молл» 21:01:030202:155 у его собственника будет экономически невыгодным ввиду их высокой стоимости, а также достаточно затруднительным по причине нахождения объектов в залоге банка. Ограничение прав и обременение объектов недвижимости в виде ипотеки подтверждается выписками из ЕГРН.

Проект в части размещения дорожной сети и красных линий в связи с ее размещением на земельных участках 01:000000:56228, 21:01:030202:1449, 21:01:030202:1032, не предусматривает ландшафтные особенности местности, в частности, вдоль северных границ земельных участков 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449, где имеется перепад высот более 5 метров, что делает невозможным размещение на них планируемых улиц общегородского значения.

При разработке проекта не учтено расположение вдоль северных границ земельных участков 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449 магистральных сетей торгового центра «Мега Молл» по водоснабжению, водоотведению и теплоснабжению, обеспечивающих торговый центр энергоресурсами, а также пожарную безопасность торгового центра и находящихся в нем граждан.

в) При утверждении проекта межевания территории, ограниченной улицами Калинина, Текстильщиков, ЖК «Олимп» г. Чебоксары предусмотреть прохождение границ территории, дорожной сети вдоль южной границы территории, красных линий, в том числе точки № 4 красных линий за пределами земельных участков 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449, принадлежащих АО «Эверест».

В ходе проведения публичных слушаний были заданы вопросы, поступили предложения и замечания, не относящиеся к предмету публичных слушаний.

Иные предложения и замечания, в том числе и посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, не поступали.

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний:

№п/п	Содержание предложения (замечания)	Рекомендации организатора
1	Южная граница разработки документации по планировке территории расположена непосредственно на территории земельных участков кадастровый номер 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449. Красная линия с южной стороны проходит через устанавливаемую точку № 4, против чего АО «Эверест» категорически возражает	Не рекомендовать к учету, поскольку проект межевания территории подготовлен в целях изменения красной линии, которая пересекает земельный участок с кадастровым номером 21:01:030202:294.
2	На проекте планировки не обозначены расположенные на данных земельных участках здания: <ul style="list-style-type: none"> - здание торгового центра «Мега Молл», кадастровый номер 21:01:030202:155 (место нахождения: 	Не рекомендовать к учету, поскольку - в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ местоположение существующих объектов капитального строительства отображено в чертежах материала по

<p>земельный участок 21:01:000000:56228); - автоматическая насосная станция водяного пожаротушения с резервуарами, кадастровый номер 21:01:030202:1023, площадь 369,5 кв.м, (место нахождения: земельный участок 21:01:000000:56228).</p> <p>При этом красные линии в связи с расположением дороги вдоль южной границы территории проходят непосредственно через принадлежащие Обществу земельные участки и здания, а именно:</p> <p>1) торговый центр «Мега Молл», общая площадь 72 545, 40 кв.м., кадастровый номер 21:01:030202:155, адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 105 а (место нахождения: земельный участок 21:01:000000:56228);</p> <p>2) автоматическая насосная станция водяного пожаротушения с резервуарами, кадастровый номер 21:01:030202:1023, площадь 369, 5 кв.м, (место нахождения: земельный участок 21:01:000000:56228).</p> <p>Если рассмотреть продолжение планируемой дорожной сети в восточную сторону, то видно, что красные линии проведены также непосредственно через принадлежащие Обществу земельные участки и здания, а именно:</p> <p>1) Кирпичное здание переменной этажности, общей площадью 1474,4 м.кв, литера - 10, 10А, кадастровый номер 21:01:030202:468, адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 105 б (место нахождения: земельный участок 21:01:030202:1032);</p> <p>2) Кирпичное одноэтажное здание - склад материалов, общей площадью 453,7 м.кв., литера - 12, кадастровый номер 21:01:030202:446, адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 105 б (место нахождения: земельный участок 21:01:030202:1032);</p> <p>3) Водонапорная башня, площадью 5389 м.кв., кадастровый номер 21:01:030202:475, адрес: г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 105 б (место нахождения: земельный участок 21:01:030202:1032).</p>	<p>обоснованию проекта межевания территории;</p> <p>- земельные участки с кадастровыми номерами 21:01:030202:1032, 21:01:030202:1026; 21:01:030202:1033 находятся за пределами границ подготовки проекта межевания территории;</p> <p>- красные линии в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449, 21:01:030202:1032 установлены документацией по планировке территории для размещения линейного объекта «Улично-дорожная сеть территории, ограниченной территорией жилого района «Новый город», Марпосадским шоссе, ул. Калинина, ул. Декабристов, территорией микрорайона «Мега Сити», территорией микрорайона «Алые паруса», набережной р. Волга г. Чебоксары» (утв. постановлением администрации г. Чебоксары от 15.05.2019 № 1038), в соответствии с которой части указанных участков попадают в границы магистральной улицы общегородского значения;</p> <p>- решение об утверждении документации по планировке территории для размещения линейного объекта «Улично-дорожная сеть территории, ограниченной территорией жилого района «Новый город», Марпосадским шоссе, ул. Калинина, ул. Декабристов, территорией микрорайона «Мега Сити», территорией микрорайона «Алые паруса», набережной р. Волга г. Чебоксары», принималось, в том числе и на основании протокола № 11 от 21.03.2019 и заключения № 11 о результатах публичных слушаний от 25.03.2019, опубликованного в газете «Чебоксарские новости» от 28.03.2019 № 32;</p> <p>- в соответствии со ст.46 Градостроительного кодекса РФ проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается</p>
--	--

<p>При этом кирпичное одноэтажное здание - склад материалов, общей площадью 453,7 м.кв., и Водонапорная башня, площадью 5389 м.кв, полностью расположены «под дорогой».</p> <p>Как следует из фактических обстоятельств по делу, красные линии пересекают земельные участки и объекты недвижимости, принадлежащие Обществу на праве собственности, что является нарушением законных прав Общества как собственника данных объектов.</p> <p>Установление красных линий с их наложением на здания и земельные участки делает невозможным получение разрешения на строительство новых объектов и реконструкцию существующих, в том числе Торгового центра «Мега Молл». Учитывая изложенное, право АО «Эверест» на эксплуатацию и использование по назначению принадлежащих ему на праве собственности зданий и земельных участков, будет ограничено, следовательно, нарушено.</p> <p>Дорога и красные линии в связи ее размещением проходят непосредственно по зданию торгового центра «Мега Молл» общая площадь 72 545,40 кв.м, Автоматической насосной станции водяного пожаротушения с резервуарами, площадь 369, 5 кв.м, Кирпичного здания переменной этажности, общей площадью 1474,4 м.кв, и полностью покрывают территорию, на которой расположены Кирпичное одноэтажное здание - склад материалов, общей площадью 453,7 м.кв., и Водонапорная башня.</p> <p>При этом изъятие для государственных/муниципальных нужд здания торгового центра, а также земельных участков 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449 и здания торгового центра «Мега Молл» 21:01:030202:155 у его собственника будет экономически невыгодным ввиду их высокой стоимости, а также достаточно затруднительным по причине нахождения объектов в залоге банка. Ограничение прав и обременение</p>	<p>изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, не действует в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение шести лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.</p>
---	---

	<p>объектов недвижимости в виде ипотеки подтверждается выписками из ЕГРН.</p> <p>Проект в части размещения дорожной сети и красных линий в связи с ее размещением на земельных участках 01:000000:56228, 21:01:030202:1449, 21:01:030202:1032, не предусматривает ландшафтные особенности местности, в частности, вдоль северных границ земельных участков 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449, где имеется перепад высот более 5 метров, что делает невозможным размещение на них планируемых улиц общегородского значения.</p> <p>При разработке проекта не учтено расположение вдоль северных границ земельных участков 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449 магистральных сетей торгового центра «Мега Молл» по водоснабжению, водоотведению и теплоснабжению, обеспечивающих торговый центр энергоресурсами, а также пожарную безопасность торгового центра и находящихся в нем граждан.</p>	
3	<p>При утверждении проекта межевания территории, ограниченной улицами Калинина, Текстильщиков, ЖК «Олимп» г. Чебоксары предусмотреть прохождение границ территории, дорожной сети вдоль южной границы территории, красных линий, в том числе точки № 4 красных линий за пределами земельных участков 21:01:000000:56228, 21:01:030202:1449, принадлежащих АО «Эверест».</p>	<p>Не рекомендовать к учету, поскольку красные линии установлены документацией по планировке территории для размещения линейного объекта «Улично-дорожная сеть территории, ограниченной территорией жилого района «Новый город», Марпосадским шоссе, ул. Калинина, ул. Декабристов, территорией микрорайона «Мега Сити», территорией микрорайона «Алые паруса», набережной р. Волга г. Чебоксары» (утв. постановлением администрации г. Чебоксары от 15.05.2019 № 1038).</p>

Примечание. Орфография и пунктуация авторов предложений и замечаний сохранена.

Выводы Комиссии по результатам публичных слушаний:

1. Установить, что порядок и процедура публичных слушаний соблюдены согласно Положению о порядке организации и проведения публичных слушаний в г. Чебоксары, утвержденному решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 24.12.2009 г. № 1528.
2. Считать указанные публичные слушания состоявшимися.
3. Считать целесообразным продолжить дальнейшую работу по согласованию и утверждению в установленном порядке проекта межевания территории, ограниченной улицами Калинина, Текстильщиков, ЖК «Олимп» г. Чебоксары.

Председатель публичных слушаний

П.П. Корнилов