



**ДЕПАРТАМЕНТ
ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Красная ул., д. 35, г. Краснодар, 350014
Тел./факс: (861) 268-41-50
ИНН 2308119700 КПП 230801001
e-mail: dag@krasnodar.ru

14.05.2017 № 4-1134/14-05.2-01
На № ВР/А.6-4/560 от 19.04.2017.



Государственная Дума ФС РФ
Дата 24.05.2017 Время 14:55
№184691-7; 3.18

Депутату
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.Ф.Рашкину

Охотный ряд ул., 1,
г.Москва, 103265

О представлении информации

Уважаемый Валерий Федорович!

Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края рассмотрел Ваше обращение, поступившее из прокуратуры Краснодарского края, по вопросу законности возведения многоквартирных жилых домов по ул.Московской, 112 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара и сообщает следующее.

Согласно сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования город Краснодар, земельный участок площадью 10019 кв.м с кадастровым номером 23:43:0129001:26714, видом разрешенного использования - «для многоэтажного жилищного строительства» по ул.Московской, 112 в городе Краснодаре предоставлен в аренду ЗАО «Краснодарпроектстрой».

Согласно статье 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройка земельных участков должна осуществляться на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

Согласно карте функционального зонирования генерального плана муниципального образования город Краснодар, утвержденного решением городской Думы Краснодара от 26 января 2012 года №25 п.15 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар» (далее – генеральный план), указанный земельный участок расположен в производственной зоне (промышленность с высокой плотностью застройки и концентрацией рабочих мест-технопарк), в зоне специального назначения и в зоне транспортной инфраструктуры.

Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 30 января 2007 года №19 п.6, земельный участок расположен в зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж.2), в

которой размещение многоэтажных и среднеэтажных жилых домов, в том числе со встроено-пристроенными на 1-м этаже помещениями общественного назначения относится к основному виду разрешенного использования земельных участков.

В нарушение части 3 статьи 31 и пункта 2 части 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации зона застройки, установленная правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар для территории, где расположен указанный земельный участок, не соответствует функциональному зонированию действующего генерального плана муниципального образования город Краснодар.

Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город Краснодар принято решение о внесении изменений в генеральный план города в части изменения ранее установленного функционального зонирования на зону застройки многоквартирными жилыми домами от 4 до 20 этажей и более и зону транспортной инфраструктуры (протокол от 23 сентября 2016 года №13).

В соответствии с ранее опубликованным проектом генерального плана муниципального образования город Краснодар указанный земельный участок расположен в зоне застройки многоквартирными жилыми домами от 4 до 20 этажей и более, частично в зоне транспортной инфраструктуры.

Документация по планировке территории, где расположен указанный земельный участок, до настоящего времени не утверждена.

На основании обращения ООО «РК Проект» на заседании рабочей группы по рассмотрению документации по планировке территории муниципального образования город Краснодар рассматривалась корректировка проекта жилого комплекса по ул.Московская, 118 в городе Краснодаре, состоящего из 4-секционного и 3-секционного 16-этажных жилых домов с общим количеством квартир - 1140, подземной и надземной автомобильными парковками на 934 места и придомовыми площадками.

По результатам рассмотрения рабочей группой ООО «РК Проект» было рекомендовано разработать единую концепцию застройки всего квартала, в границах которого расположен земельный участок по ул.Московской, 118, с учетом участка по ул.Московская, 112, предоставленного для многоэтажного жилищного строительства ЗАО «Краснодарпроектстрой», а также предусмотреть обеспеченность жилого комплекса нормативным количеством мест в общеобразовательном и детском дошкольном учреждениях (протокол от 20 мая 2016 года №6).

При повторном рассмотрении проекта рабочей группой повторно даны замечания о необходимости разработки единой концепции застройки квартала с учетом соблюдения норм инсоляции, обеспеченности объектами социальной инфраструктуры, размещения отдельно стоящего детского дошкольного учреждения, благоустройства территории, применения единых архитектурных решений (протокол от 7 июня 2016 года №7).

Очередное заседание рабочей группы состоялось 24 июня 2016 года при участии представителей проектных организаций и застройщиков участков по ул.Московская, 112 и ул.Московская, 118.

В представленных материалах предусмотрено размещение следующих объектов: 16-этажные многоквартирные дома (расчетное количество жителей – 5500 человек, общая площадь квартир – 75 тыс.кв.м), объекты социальной инфраструктуры (два встроенных ДДУ на 50 и 75 мест), спортивные площадки, подземные, наземные и роторные автомобильные парковки, рекреационная зона – пешеходный бульвар.

Для размещения отдельно стоящего детского сада на 120 мест проектом предложено задействовать территорию действующей кондитерской фабрики, путем её ликвидации.

ООО «СпецСтройКубань» выразило готовность принять финансовое участие в развитии социальной инфраструктуры в указанном микрорайоне.

В соответствии с протоколом от 24 июня 2016 года №7 заседания рабочей группы, администрации муниципального образования город Краснодар рекомендовано:

рассмотреть возможность проведения переговоров с собственником земельного участка, предоставленного под строительство гостиницы, о передаче земельного участка под строительство детского образовательного учреждения на 60 мест;

совместно с ООО «СпецСтройКубань» и ЗАО «Краснодарпроектстрой» рассмотреть варианты строительства пристройки на 400 мест к существующей школе, расположенной в радиусе доступности;

рассмотреть возможность резервирования земельных участков, для размещения социальных объектов, спортивных площадок;

не допускать предоставления (использования) земельных участков под застройку без утверждения проекта планировки.

ООО «СпецСтройКубань» (ул.Московская, 118) было рекомендовано:

исключить из проекта использование роторных парковок;

разработать 2 варианта проектных решений относительно южной части территории для решения вопроса с обеспечением объектами социальной инфраструктуры;

упорядочить транспортную схему, указав существующие проезды (разрывы) в бульварной части ул.Московской, для организации выезда на ул.Московскую;

обеспечить соблюдение нормативных требований по инсоляции жилых помещений, плотности застройки.

Строительным организациям ЗАО «Краснодарпроектстрой» (ул.Московская, 112) и ООО «СпецСтройКубань» (ул.Московская, 118) рекомендовано провести переговоры с собственниками строений смежных участков, предусмотренных в проекте планировки под размещение спортивной площадки, на предмет выкупа в целях использования в соответствии с проектом; на последующих стадиях проектирования предусмотреть отделку

фасадов многоквартирных домов в белом или светло-бежевом цвете и после доработки проекта направить его на рассмотрение рабочей группы.

До настоящего времени на рассмотрение рабочей группы указанный проект повторно не поступал.

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (далее – департамент) на указанный земельный участок выдан градостроительный план от 17 ноября 2016 года №RU23306000-00000000006430, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 17 ноября 2016 года №2943-ГП.

Департаментом ЗАО «Краснодарпроектстрой» выдано разрешение от 28 декабря 2016 года №RU23306000-4767-р-2016 на строительство капитального объекта «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями и подземно надземной парковкой в стилобате по ул.Московской, 112 в г.Краснодаре» на земельном участке площадью 10019 кв.м с кадастровым номером 23:43:0129001:26714, расположенном по вышеуказанному адресу.

По поручению прокуратуры города Краснодара департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края была проведена совместная с указанной прокуратурой документарная проверка соблюдения законодательства о градостроительной деятельности органами местного самоуправления муниципального образования город Краснодар при выдаче разрешительной документации на строительство многоквартирных жилых домов на земельном участке по ул.Московской, 112 в Прикубанском внутригородском округе города Краснодара.

В ходе проведенной проверки были установлены следующие нарушения градостроительного законодательства:

- несоответствие зоны установленной правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар функциональному зонированию генерального плана муниципального образования город Краснодар.

- формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 июня 2016 года №400/пр.

- несоответствие нормативной обеспеченности объектами социального обеспечения (школы, детские сады) в радиусе доступности.

Сокращение нормативных показателей учреждений и предприятий социального и культурного назначения при проектировании новых жилых районов возможно за счет избытка подобных учреждений на прилегающих территориях и наличия в них свободных мест, однако указанные учреждения на смежно расположенных территориях отсутствуют.

Информация о результатах проведенной проверки была направлена письмом от 10 мая 2017 года №71-4490/17-05.1-03 в прокуратуру города Краснодара.

Дополнительно сообщаем, что по результатам приема граждан проведенного 13 апреля 2017 года главой администрации (губернатора) Краснодарского края В.И.Кондратьевым, администрации города Краснодара было указано на необходимость размещения социальных объектов на рассматриваемом земельном участке по ул.Московской, 112, а также проведения работ по подбору иного земельного участка для жилищного строительства.

с уважением,

Руководитель департамента

Ю.В.Рысин