

Заключение о результатах публичных слушаний

16 ноября 2023 г.

хут. Красный Зеленчук

На публичных слушаниях рассмотрен проект «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района».

В публичных слушаниях приняло участие 17 человек, из них выступили - 2 человека.

Заключение о результатах проведения публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний 15 ноября 2023 г.

В ходе проведения публичных слушаний поступили следующие предложения и замечания участников публичных слушаний:

№ п /п	Наименование проекта, вынесенного на общественные обсуждения (публичные слушания)	ФИО (дата рождения, место жительства), ЮЛ (наименование, ОПГН, место нахождения), ИП (ФИО, ОГРНИП, место жительства)	Предложения/з амечания участников общественных обсуждений (публичных слушаний), постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения (публичные слушания)	Предложения/замечания иных участников общественных обсуждений (публичных слушаний)
1	«Внесение изменений в Правила землепользова ния и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района»	Заместитель председателя комиссии по подготовке проекта правил землепользова ния и застройки на территории сельских поселений муниципального образования Тбилисский район (далее - Комиссия) Батин А.В.		1) Предлагаю рассмотреть заявление главы Ванновского сельского поселения Тбилисского района Трубицына А.Н. от 10 октября 2023 г. № 4829 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района в целях сложившейся и перспективной ситуации: 1.1) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0501004:129 изменить зону ОД-3 на Ж-1Б; 1.2) земельному

				<p>участку с кадастровым номером 23:29:0501004:477 изменить зону места общего пользования на ОД-3;</p> <p>1.3) 23:29:0501000:722 изменить зону СХ-2 на ИТ-1;</p> <p>1.4) 23:29:0501004:503 изменить зону Ж-1Б на ОД-2.</p> <p>2) Предлагаю рассмотреть заявление главы Ванновского сельского поселения Тбилисского района Трубицына А.Н. от 26 октября 2023 г. № 874 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района: в статье 35 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах жилых зон», в части 1 «Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми домами» установить предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков: с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства»: площадь земельных участков: мин. 800 кв.м, макс. 1500 кв.м; ширина участка вдоль фронта улиц: мин. 15 м, макс. 32 м. с разрешенным использованием «для ведения личного подсобного хозяйства»: площадь земельных участков: мин. 800 кв.м, макс. 4000 кв.м; ширина участка вдоль фронта улиц: мин.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительс тву Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 15 ноября 2023 г. № 71-05.3-02- 10187/23)</p>	<p>15 м. с разрешенным использование «блокированная жилая застройка»: мин. 800 кв.м, макс. 1500 кв.м; ширина участка вдоль фронта улиц: мин. 15 м.</p> <p>3) Статья 1 проекта правил содержит определения: коэффициент застройки (Кз), коэффициент плотности застройки (Кпз), коэффициент использования территории (Кит), не соответствующие определениям, предусмотренным СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».</p> <p>В части III проекта правил «Градостроительные регламенты» установлено несоответствие градостроительных регламентов требованиям законодательства о градостроительной деятельности, а именно: в нарушение части 3 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами (домами блокированной застройки) и малоэтажными жилыми домами (ЖЗ) отнесен вид: «ведение огородничества</p>
--	--	---	--

				<p>[13.1];</p> <p>в нарушение части 5 статьи 35 ГрК РФ к основным видам разрешенного использования земельных участков зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения отнесены виды: «Связь [6.8]», «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий [5.1.1], Обслуживание перевозок пассажиров [7.2.2]», «Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]»;</p> <p>в нарушение части 7 статьи 35 ГрК РФ к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков зоны размещения производственных объектов (ПР) отнесен вид - «Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]».</p> <p>Градостроительным регламентом зоны застройки индивидуальными жилыми домами (домами блокированной застройки) и малоэтажными жилыми домами (ЖЗ) для видов разрешенного использования, предусматривающих строительство жилья, предусмотрен предельный параметр разрешенного строительства объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства - коэффициент плотности застройки (Кпз).</p> <p>Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными приказом департамента по архитектуре</p>
--	--	--	--	--

				<p>и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 с изменениями дополнениями), предусмотрено понятие коэффициент плотности жилой застройки, предельные коэффициенты которого установлены в таблице 38.1.</p> <p>В составе градостроительных регламентов всех территориальных зон не установлены вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.</p> <p>В нарушение пункта 2.1 части 6 статьи 30 ГрК РФ градостроительные регламенты не содержат требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.</p> <p>В нарушение части 5.3 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования не отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.</p> <p>Проектом правил не учтены рекомендации департамента о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части:</p> <p>дополнения градостроительных регламентов всех</p>
--	--	--	--	--

				<p>территориальных зон предельным параметром «минимальный процент озеленения земельного участка» (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08- 11406/20, от 21 января 2021 г. № 71-01-09-276/21);</p> <p>установления требований разработки документации по планировке территории до выдачи разрешения на строительство жилых объектов (письмо от 5 сентября 2022 г. № 71-01-09- 6807/22);</p> <p>указания о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства исключительно при наличии неблагоприятных характеристик земельного участка, а также прямой зависимости таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08-11406/20);</p> <p>установления запрета на перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий (письмо от 5 мая 2022 г. № 71-05.2-04-3823/23);</p> <p>о включении требований в части выполнения мероприятий по</p>
--	--	--	--	---

				инженерной защите строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в зоне затопления и подтопления согласно методическим рекомендациям, содержащимся в протоколе от 9 марта 2022 г. (письмо от 21 марта 2022 г. № 71-01-09- 19589/22).
--	--	--	--	--

Изучив поступившие предложения, Комиссия считает:

по пункту 1: по заявлению главы Ванновского сельского поселения Тбилисского района Трубицына А.Н.:

по пункту 1.1 земельному участку с кадастровым номером 23:29:0501004:129 изменить зону ОД-3 на Ж-1Б в связи с тем, что земельный участок не используется по назначению. При этом в генеральном плане обозначена территория медицинских учреждений, необходимо при подготовке проекта внесения изменений в генеральный план учесть данный вопрос. Комиссией принято решение внести указанные изменения.

по пункту 1.2 земельному участку с кадастровым номером 23:29:0501004:477 изменить зону территория общего пользования на ОД-3 в целях приведения в соответствие земельного участка к его фактическому использованию (существующий ФАП). При этом в генеральном плане обозначена территория места общего пользования, необходимо при подготовке проекта внесения изменений в генеральный план учесть данный вопрос. Комиссией принято решение внести указанные изменения.

по пункту 1.3 земельному участку с кадастровым номером 23:29:0501000:722 изменить зону СХ-2 на ИТ-1 под существующую водонапорную башню. Комиссией принято решение внести указанные изменения.

по пункту 1.4 земельному участку с кадастровым номером 23:29:0501004:503 изменить зону Ж-1Б на ОД-2 в целях приведения в соответствие с фактическим использованием земельного участка под существующим магазином. При этом в генеральном плане обозначена территория существующей усадебной жилой застройки, необходимо при подготовке проекта внесения изменений в генеральный план учесть данный вопрос. Комиссией принято решение внести указанные изменения.

по пункту 2: по заявлению главы Ванновского сельского поселения Тбилисского района Трубицына А.Н.:

в статье 35 «Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах жилых зон», в части 1 «Ж-1Б Зона застройки индивидуальными жилыми

домами» установить предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков:

1) с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства»:

площадь земельных участков:

мин. 800 кв.м, макс. 1500 кв.м;

ширина участка вдоль фронта улиц:

мин. 15 м, макс. 32 м.

Комиссией принято решение: одобрить указанные размеры, при этом, дополнить следующей информацией:

«для земельных участков на которых расположены объекты капитального строительства применить:

площадь земельных участков:

мин. 300 кв.м, макс. 1500 кв.м;

ширина участка вдоль фронта улиц:

мин. 12 м, макс. 32 м.».

2) с разрешенным использованием «для ведения личного подсобного хозяйства»:

площадь земельных участков:

мин. 800 кв.м, макс. 4000 кв.м;

ширина участка вдоль фронта улиц:

мин. 15 м.

Комиссией принято решение: одобрить указанные размеры, при этом, дополнить следующей информацией:

«для земельных участков на которых расположены объекты капитального строительства применить:

площадь земельных участков:

мин. 500 кв.м, макс. 500 кв.м;

ширина участка вдоль фронта улиц:

мин. 12 м, макс. - м.».

3) с разрешенным использованием «блокированная жилая застройка»:

площадь земельных участков:

мин. 800 кв.м, макс. 1500 кв.м;

ширина участка вдоль фронта улиц:

мин. 15 м.

Комиссией принято решение: одобрить указанные размеры, при этом, дополнить следующей информацией:

«для земельных участков на которых расположены объекты капитального строительства применить:

площадь земельных участков:

мин. 100 кв.м, макс. 1500 кв.м;

ширина участка вдоль фронта улиц:

мин. 8 м, макс. - м.».

по пункту 3: по письму заместителя руководителя департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края Кривошеева Е.А.:

принять к сведению замечания и предложения, учесть в проекте внесения изменений.

По предложенному проекту путем голосования членами комиссии единогласно принято решение: направить проект Правил на доработку.

В установленные законом сроки итоговый документ по результатам публичных слушаний будет опубликован в сетевом издании «Информационный портал Тбилисского района».

В соответствии со статьей 31 ГК после доработки проект внесения изменений в Правила, протокол и итоговый документ будут направлены главе муниципального образования Тбилисский район для принятия решения о направлении указанного проекта в Совет муниципального образования Тбилисский район для утверждения.

Председатель комиссии



И. Ручинский

THE
OFFICE OF THE
SECRETARY OF THE
NAVY
WASHINGTON, D. C.
JAN 10 1900
TO THE
HONORABLE
MEMBERS OF THE
NAVY
DEPARTMENT
FROM
THE
SECRETARY
OF THE
NAVY

