

Заключение о результатах публичных слушаний

16 ноября 2023 г.

с. Ванновское

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

В публичных слушаниях приняло участие 19 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 землепользования и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района»	Заместитель председателя комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки на территории сельских поселений муниципального образования Тбилисский район (далее - Комиссия) Батин А.В.		1) Предлагаю рассмотреть заявление начальника ОН и РИ РСЦ ЦКП Краснодарского отделения № 8619 ПАО Сбербанк Бойко Л.А. От 17 июля 2021 г. № В-139/6649 о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района в части уменьшения предельного минимального размера земельного участка зоны ОД-1, установленного для видов разрешенного использования с кодами 4.1 (деловое

				<p>управление), 4.5 (банковская и страховая деятельность);</p> <p>2) Предлагаю рассмотреть заявление Фольмер В. В. от 26 ноября 2020 года № В-139/9920, по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района, в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны СХ-1 «зона сельскохозяйственных угодий» видом разрешенного использования «Выпас сельскохозяйственных животных».</p> <p>3) 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: 3.1) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0000000:799 изменить зону П-4 на Ж-1;</p> <p>3.2) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502005:637 изменить зону ОД-6 на зону ОД-2;</p> <p>3.3) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502005:632 изменить зону ОД-6 на зону ОД-2;</p> <p>3.4) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502005:634 изменить зону ОД-6 на зону</p>
--	--	--	--	--

				<p>ОД-2;</p> <p>3.5) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502005:640 изменить зону ОД-6 на зону ОД-2;</p> <p>3.6) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502005:639 изменить зону ОД-6 на зону ОД-2;</p> <p>3.7) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502004:379 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.8) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502004:380 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.9) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502001:157 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.10) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502001:22 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.11) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502001:500 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.12) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502010:581 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.13) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0501000:5 изменить зону П-5 на СХ-1;</p> <p>3.14) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502010:259 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.15) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502006:35 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.16) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502006:210 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p>
--	--	--	--	--

				<p>3.17) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502003:123 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.18) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502003:234 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.19) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502007:108 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.20) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502007:53 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.21) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502007:18 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.22) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0501005:1425 изменить зону Ж-1Б на ОД-2;</p> <p>3.23) земельному участку с кадастровым номером 23:29:0502009:108 изменить зону Ж-1Б на ОД-2.</p> <p>4) 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</p>
--	--	--	--	--

			<p>(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. 15 м.</p> <p>с разрешенным использованием «блокированная жилая застройка»: мин. 800 кв.м, макс. 1500 кв.м; ширина участка вдоль фронта улиц: мин. 15 м.</p> <p>5) 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</p>
		<p>Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 15 ноября 2023 г. № 71-05.3-02-10187/23)</p>	

				<p>градостроительных регламентов требованиям законодательства о градостроительной деятельности, а именно:</p> <p>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 [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</p>
--	--	--	--	---

				<p>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 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</p>
--	--	--	--	---

				<p>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 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.</p>
--	--	--	--	--

				<p>№ 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 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).</p>
--	--	--	--	--

Изучив поступившие предложения, Комиссия считает:

по пункту 1: заявление начальника ОН и РИ РСЦ ЦКП Краснодарского отделения № 8619 ПАО Сбербанк Бойко Л.А. От 17 июля 2021 г. № В-139/6649: комиссией принято решение уменьшить предельный минимальный размер земельного участка зоны ОД-1, установленного для видов разрешенного использования с кодами 4.1 (деловое управление), 4.5 (банковская и страховая деятельность) с 500 кв.м на 400 кв.м

по пункту 2: по заявлению Фольмер В. В. от 26 ноября 2020 г. № В-139/9920, по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района, в части дополнения градостроительного регламента территориальной зоны СХ-1 «зона сельскохозяйственных угодий» видом разрешенного использования «Выпас сельскохозяйственных животных» комиссией принято решение внести указанные изменения.

По пункту 3: по заявлению главы Ванновского сельского поселения Тбилисского района Трубицына А.Н.:

по пункту 3.1 земельному участку с кадастровым номером 23:29:0000000:799 изменить зону П-4 на Ж-1.

А.В. Батин: предлагаю изменить зону П-4 указанному участку в целях рационального использования на зону СХ-1, для дальнейшего предоставления в аренду для целей сельскохозяйственного использования. При этом, в генеральном плане обозначена проектируемая производственная и коммунально-складская территория, необходимо при подготовке проекта внесения изменений в генеральный план учесть данный вопрос.

Комиссией принято решение внести указанные изменения.

по пункту 3.2 - 3.6 земельным участкам с кадастровыми номерами: 23:29:0502005:637, 23:29:0502005:632, 23:29:0502005:634, 23:29:0502005:640, 23:29:0502005:639 изменить зону ОД-6 на зону ОД-2. Комиссией принято решение внести указанные изменения.

по пунктам 3.7 - 3.12 земельным участкам с кадастровыми номерами 23:29:0502004:379, 23:29:0502004:380, 23:29:0502001:157, 23:29:0502001:22, 23:29:0502001:500, 23:29:0502010:581 изменить зону Ж-1Б на ОД-2. На рассматриваемых земельных участках расположены магазины. В целях приведения в соответствие с фактическим использованием участков, необходимы данные изменения. 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 3.13 земельному участку с кадастровым номером 23:29:0501000:5 изменить зону П-5 на СХ-1. В целях предоставления указанного участка для сельскохозяйственного использования. При этом в генеральном плане обозначена территория производственных предприятий, необходимо при подготовке проекта внесения изменений в генеральный план учесть данный вопрос. Комиссией принято решение внести указанные изменения.

по пунктам 3.14 - 3.23 земельным участкам с кадастровыми номерами: 23:29:0502010:259, 23:29:0502006:35, 23:29:0502006:210, 23:29:0502003:123, 23:29:0502003:234, 23:29:0502007:108, 23:29:0502007:53, 23:29:0502007:18, 23:29:0501005:1425, 23:29:0502009:108, изменить зону Ж-1Б на ОД-2 в целях приведения с фактическим использованием земельных участков под существующими магазинами. 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 4: 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 5: 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



А.И. Ручинский