

Заключение о результатах публичных слушаний

24 ноября 2023 года

хут. Терско-Каламбетский

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

В публичных слушаниях приняло участие 13 человек, из них выступили - 2 человека.

Заключение о результатах проведения публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний 24 ноября 2023 г.

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

№ п /п	Наименование проекта, выпущенного 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	Проект «Внесение изменений в Правила землепользова ния и застройки Песчаного сельского поселения Тбилисского района».	Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительс тву Краснодарского края Кривошеев Е.А.		1. В части I проекта правил «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» статья 1 содержит понятия: «дом блокированной застройки», «гостевые стоянки» не соответствующие статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). 2. В части II проекта правил «Карта градостроительного зонирования» в нарушение части 5.3 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного

				<p>зонирования не отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.</p> <p>3. В части III проекта правил «Градостроительные регламенты» установлено несоответствие градостроительных регламентов требованиям законодательства о градостроительной деятельности, а именно:</p> <p>1) в нарушение части 3 статьи 35 ГрК РФ:</p> <p>а) в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) к условно разрешенным видам отнесены виды: «Банковская и страховая деятельность [4.5]», «Государственное управление [3.8.1]», «Гостиничное обслуживание [4.7]», «Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]», «Связь [6.8]».</p> <p>В нарушение части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которой виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее - Классификатор), к виду «Магазины [4.4]», отнесенному к основным видам, установлена сноска «* для размещения объектов некапитального строительства,</p>
--	--	--	--	---

				<p>предназначенных для продажи товаров с количеством блоков не более 3-х штук»;</p> <p>б) в зоне развития застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-2) в составе основных и условно разрешенных видов не содержатся виды, относящиеся к видам жилой застройки и видам обслуживания жилой застройки;</p> <p>2) в нарушение части 5 статьи 35 ГрК РФ:</p> <p>а) в зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД) к основным видам отнесены виды: «Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]», «Связь [6.8]», к условно разрешенным видам отнесен вид «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий [5.1.1]».</p> <p>В нарушение Классификатора к виду «Магазины [4.4]», отнесенному к основным видам, установлена сноска «* для размещения объектов некапитального строительства, предназначенных для продажи товаров с количеством блоков не более 3-х штук»;</p> <p>б) в зоне объектов здравоохранения (ОД-1) к условно разрешенным видам отнесен вид «Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]».</p> <p>В нарушение Классификатора к виду «Магазины [4.4]», отнесенному к основным видам, установлена сноска «* для размещения объектов</p>
--	--	--	--	---

				<p>некапитального строительства, предназначенных для продажи товаров с количеством блоков не более 3-х штук»;</p> <p>в) в зоне объектов учебно-образовательного назначения (ОД -2) к условно разрешенным видам отнесен вид «Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]»;</p> <p>3) в нарушение части 7 статьи 35 ГрК РФ:</p> <p>а) в зоне производственно-коммунального назначения V класса опасности (П-1) к основным видам отнесены виды: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции [1.15]», «Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]», «Бытовое обслуживание [3.3]», «Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]», «Деловое управление [4.1]», «Рынки [4.3]», «Магазины [4.4]», к условно разрешенным видам отнесены виды: «Питомники [1.17]», «Общественное питание [4.6]»;</p> <p>б) в зоне производственно-коммунального назначения IV класса опасности (П-2) к основным видам отнесены виды: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции [1.15]», «Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]», «Бытовое обслуживание [3.3]», «Деловое управление [4.1]», к условно разрешенным видам отнесены виды: «Ветеринарное</p>
--	--	--	--	---

				<p>обслуживание [3.10]», «Приюты для животных [3.10.2]», «Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]», «Магазины [4.4]», «Питомники [1.17]»;</p> <p>в) в зоне производственно-коммунального назначения III класса опасности (П-3) к основным видам отнесены виды: «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции [1.15]», «Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]», к условно разрешенным видам отнесены виды: «Ветеринарное обслуживание [3.10]», «Приюты для животных [3.10.2]», «Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]», «Питомники [1.17]»;</p> <p>4) в нарушение части 9 статьи 35 ГрК РФ:</p> <p>а) в зоне сельскохозяйственных угодий (СХ) к основным видам отнесены виды: «Обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]», «Связь [6.8]»;</p> <p>б) в зоне сельскохозяйственного использования, резервируемой для развития населенного пункта (СХ-1) к основным видам отнесен вид: «Размещение автомобильных дорог [7.2.1]», к условно разрешенным видам отнесены виды: «Связь [6.8]», «Складские площадки [6.9.1]»;</p> <p>в) в зоне сельскохозяйственных предприятий и объектов (СХ-2) к основным видам отнесены виды: «Складские</p>
--	--	--	--	---

				<p>площадки [6.9.1]», «Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]», к условно разрешенным видам отнесены виды: «Ветеринарное обслуживание [3.10]», «Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]», «Приюты для животных [3.10.2]»;</p> <p>5) в нарушение части 11 статьи 35 ГрК РФ:</p> <p>а) в зоне природного ландшафта (Р) к основным видам отнесены виды: «Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]», «Гидротехнические сооружения-[11.3]», к условно разрешенным видам отнесен вид - «Связь [6.8]»;</p> <p>б) в зоне озеленения общего пользования (Р-1) к основным видам отнесены виды: «Развлекательные мероприятия [4.8.1]», к условно разрешенным видам отнесены виды: «Объекты культурно-досуговой деятельности [3.6.1]», «Связь [6.8]»;</p> <p>6) в нарушение части 13 статьи 35 ГрК РФ:</p> <p>а) в зоне ритуального назначения (С-1) к основным видам отнесены виды: «Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]», «Магазины [4.4]», к условно разрешенным видам отнесены виды: «Бытовое обслуживание [3.3]», «Осуществление религиозных обрядов [3.7.1]»,</p> <p>б) в зоне зеленых насаждений специального назначения (С-2) к основным видам отнесен вид «Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]», к условно разрешенным видам отнесен вид - «Связь [6.8]»;</p>
--	--	--	--	--

				<p>7) в нарушение пункта 3 части 1 статьи 37 Гр РФ 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>8) 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>9) Расчетные показатели объектов социальной инфраструктуры, содержащаяся в таблице статьи 54 «Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории» проекта правил, не соответствует показателям, установленным нормативами</p>
--	--	--	--	--

				<p>градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. №78, содержащимися в таблице 4.</p> <p>Следует отметить, что проектами правил не учтены рекомендации департамента о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части:</p> <p>дополнения 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>раздела земельного участка для индивидуального жилищного строительства площадью 1,5 га и более осуществлять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (письмо от 5 мая 2023 г. № 71-01-09-3815/23);</p> <p>исключения возможности размещения в общественно-деловых зонах новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их существующей этажности (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08-11406/20);</p> <p>установления требований разработки документации по планировке территории до выдачи разрешения на строительство</p>
--	--	--	--	--

				<p>многоквартирных жилых домов (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, которые должны подтверждаться заключением аккредитованных экспертов (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08-11406/20);</p> <p>установления максимального количества объектов индивидуального жилищного строительства в пределах участка - 1 (письмо зам. губернатора от 26 декабря 2022 г. № 05-06-34/22).</p> <p>Кроме того, проект правил не содержит нормативные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности учреждений, организаций и предприятий обслуживания (или ссылку на показатели, содержащиеся в местных или региональных нормативах градостроительного проектирования) расчетным количеством машино-мест (парковочных мест) на приобъектных стоянках для парковки автомобилей в границах отведенного земельного участка, показатель минимальной обеспеченности машино-</p>
--	--	--	--	---

				<p>местами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки, а также нормируемого радиуса доступности объектов капитального строительства учреждениями, организациями и предприятиями обслуживания.</p> <p>В соответствии с частью 4 статьи 7 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.</p>
--	--	--	--	---

Членами Комиссии принято решение о направлении главе муниципального образования Тбилисский район рекомендаций о направлении проекта внесения изменений в Правила на доработку с учетом замечаний департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, которые указаны в протоколе публичных слушаний.

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