

Заключение о результатах публичных слушаний

27 февраля 2024 г.

пос. Первомайский

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

В публичных слушаниях приняло участие 11 человек, из них выступили - 2 человека.

Заключение о результатах проведения публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний 26 февраля 2024 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, ОГРН, место нахождения), ИП (ФИО, ОГРНИП, место жительства)	Предложения/ замечания участников общественны х обсуждений (публичных слушаний), постоянно проживающи х на территории, в пределах которой проводятся общественны е обсуждения (публичные слушания)	Предложения/замечания иных участников общественных обсуждений (публичных слушаний)
1	«Внесение изменений в Правила землепользова ния и застройки Тбилисского сельского поселения Тбилисского района»	Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительств у Краснодарского края Кривошеев Е.А.: (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08-11406/20, от 21 января 2021 г. № 71-01-09- 276/21)		1) дополнения градостроительных регламентов всех территориальных зон предельным параметром «минимальный процент озеленения земельного участка»;

		<p>Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительств у Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 5 сентября 2022 г. № 71-01-09- 6807/22)</p> <p>Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительств у Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08- 11406/20)</p> <p>Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительств у Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 5 мая 2022 г. № 71-05.2-04- 3823/23)</p> <p>Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительств у Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо</p>	<p>2) установления требований разработки документации по планировке территории до выдачи разрешения на строительство жилых объектов;</p> <p>3) 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 исправляемыми отклонениями;</p> <p>4) 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;</p> <p>5) о включении требований в части выполнения мероприятий по инженерной защите строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в зоне затопления и подтопления согласно методическим</p>
--	--	--	---

		<p>от 21 марта 2022 г. № 71-01-09-19589/22)</p> <p>Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительств у Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 19 февраля 2024 г. № 71-05.3-02- 1570/24)</p>	<p>рекомендациям, содержащимся в протоколе от 9 марта 2022 г.;</p> <p>6) 1. Статья 1 проекта правил содержит понятия: «дом блокированной застройки», «гостевые стоянки» не соответствующие статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ).</p> <p>2. Статьи 1, 48 проекта правил содержит определение и показатель коэффициента плотности застройки - 0,7, не соответствующие показателям, установленным в таблице Б.1 СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».</p> <p>Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».</p> <p>Следует отметить, что пункт 35 части 2 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 5 апреля 2015 г. № 78 (далее - РНГП), содержит определение предельный коэффициент плотности жилой застройки - предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельном участке, а при комплексном развитии территории на земельных участках, с учетом уже существующих объектов капитального строительства, к</p>
--	--	---	---

				<p>площади земельного участка.</p> <p>3. 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>4. Градостроительные регламенты в составе проекта правил не соответствуют требованиям законодательства о градостроительной деятельности, например:</p> <p>1) в нарушение части 3 статьи 35 ГрК РФ:</p> <p>к основным видам разрешенного использования зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), зоны застройки индивидуальными жилыми домами (блокированными жилыми домами) и малоэтажными жилыми домами (Ж1.1) отнесен вид: «огородничество [13.1]»;</p> <p>К условно разрешенным видам разрешенного использования зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1), зоны застройки индивидуальными жилыми домами (блокированными жилыми домами) и малоэтажными жилыми домами (Ж1.1) отнесены: «амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]»;</p> <p>2) в нарушение части 5 статьи 35 ГрК РФ к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства многофункциональной общественно-деловой зоны</p>
--	--	--	--	--

				<p>(ОД2) отнесены: «обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]», «обслуживание перевозок пассажиров [7.2.2]», «связь [6.8]»; к условно разрешенным видам отнесен вид - «обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий [5.1.1]»;</p> <p>3) в нарушение части 7 статьи 35 ГрК РФ к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства производственной зоны (П.1) отнесен вид - «обеспечение сельскохозяйственного производства [1.18]»;</p> <p>4) в нарушение части 9 статьи 35 ГрК РФ к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны ведения огородничества и садоводства для собственных нужд (СХ4.1) отнесены: «для индивидуального жилищного строительства [2.1]», «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) [2.2]»;</p> <p>5) в нарушение части 11 статьи 35 ГрК РФ: к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны рекреационного назначения (Р1), которая не предусматривает размещение объектов капитального строительства, отнесен вид - «отдых (рекреация) [5.0]», содержание которого согласно Классификатору включает в себя содержание видов разрешенного использования</p>
--	--	--	--	--

				<p>с кодами 5.1-5.5, допускающих строительство объектов капитального строительства;</p> <p>к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны рекреационного назначения природных объектов (Р1.2), зоны озеленения территорий специального назначения (ОС1) отнесен вид – «предоставление коммунальных услуг [3.1.1]».</p> <p>5. В составе градостроительных регламентов большей части территориальных зон установлены вспомогательные виды разрешенного использования - «служебные гаражи [4.9]», «стоянка транспортных средств [4.9.2]», которые согласно классификатору предусмотрены для установления основных и(или) условно разрешенных видов использования.</p> <p>6. Примечание (общее) к градостроительным регламентам всех территориальных зон содержит ограничение «Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются», противоречащее части 3 статьи 67.1 Водного кодекса РФ.</p> <p>7. В нарушение пункта 2.1 части 6 статьи 30 ГрК РФ,</p>
--	--	--	--	--

			<p>градостроительные регламенты не содержат требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.</p> <p>8. Расчетные показатели объектов социальной инфраструктуры, содержащаяся в таблице статьи 53 «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 соответствуют показателям, установленным в таблице 4 РНГП.</p> <p>Следует отметить, что проектом 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>установления требований разработки документации по планировке</p>
--	--	--	---

				<p>территории до выдачи разрешения на строительство 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 исправляемыми отклонениями (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08-11406/20);</p> <p>установления максимального количества объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка (письмо заместителя Губернатора Краснодарского края от 26 декабря 2022 г. № 05-06-34/22).</p> <p>По мнению департамента, в проектах правил целесообразно отображать показатели либо ссылки на нормы, содержащиеся в местных или региональных нормативах градостроительного проектирования, в части расчетного количества машино-мест (парковочных мест) на приобъектных стоянках для парковки автомобилей в границах отведенного земельного участка.</p>
--	--	--	--	--

Изучив поступившие предложения, Комиссия считает:

По пунктам 1-5: Комиссией принято решение учесть рекомендации департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

По пункту 6: часть замечаний департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края устранена проектировщиком в период подготовки проекта внесения изменений в рабочий порядок. Остальные замечания и предложения принять к сведению, 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

The first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the

the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the

the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the

the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the

the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the

the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the

the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the

the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the

the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the
the first of these is the fact that the