

## Заключение о результатах публичных слушаний

27 февраля 2024 г.

хут. Северин

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

В публичных слушаниях приняло участие 12 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 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 Тбилисского сельского поселения Тбилисского района»	1) Малухина Юлия Юрьевна	1) о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ванновского сельского поселения Тбилисского района, в части изменения функциональной зоны СХ-4 на функциональную зону Ж-2 «Зона развития застройки индивидуальными жилыми домами» земельному участку, расположенному по	

		<p>адресу: Краснодарский край, р-н Тбилисский, 2330 метров по направлению на север от здания администрации Ванновского сельского поселения (кадастровый номер 23:29:0501000:577), категория земель - земли поселений, площадью 118900 кв. м, для сельскохозяйственн ого использования (ведение овощеводства) одновременно с внесением изменений в генеральный план поселения, в целях обеспечения многодетных семей и участников СВО земельными участками</p>	
	<p>2) Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительс тву 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)</p>		<p>2) дополнения градостроительных регламентов всех территориальных зон предельным параметром «минимальный процент озеленения земельного участка»;</p>
	<p>3) Заместитель руководителя департамента по архитектуре и</p>		<p>3) установления требований разработки документации по планировке территории до</p>

	<p>градостроительс тву Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 5 сентября 2022 г. № 71-01-09- 6807/22)</p> <p>4) Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительс тву Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08- 11406/20)</p> <p>5) Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительс тву Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 5 мая 2022 г. № 71-05.2-04- 3823/23)</p> <p>6) Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительс тву Краснодарского края Кривошеев</p>	<p>выдачи разрешения на строительство жилых объектов;</p> <p>4) 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>5) 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>6) о включении требований в части выполнения мероприятий по инженерной защите строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в зоне</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Е.А. (письмо от 21 марта 2022 г. № 71-01-09-19589/22)</p> <p>7) Горнушко Лидия Евгеньевна</p> <p>8) начальник ОУМИ Киракосян Вахтанк Мисакович</p> <p>9) Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительс тву Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 19 февраля 2024 г. № 71-05.3-02- 1570/24)</p>	<p>7) о внесении изменений в Правила в части изменения зоны земельному участку, расположенному по адресу: хут. Северин, ул. Мира, 2 И, с зоны И «Зона объектов инженерно- технического обеспечения» на зону СХ-2 «Зона сельскохозяйственн ого использования»</p> <p>8) о внесении изменений в Правила в части изменения зоны земельному участку, расположенному по адресу: хут. Северин, ул. Мира, 2 И, с зоны И «Зона объектов инженерно- технического обеспечения» на зону СХ-2 «Зона сельскохозяйственного использования»</p> <p>9) 9.1. Статья 1 проекта правил содержит понятия: «дом блокированной застройки», «гостевые стоянки» не соответствующие статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ). 9.2. Статьи 1, 48 проекта правил содержит определение и показатель коэффициента плотности застройки - 0,7, не соответствующие показателям,</p>	<p>заотопления и подтопления согласно методическим рекомендациям, содержащимся в протоколе от 9 марта 2022 г.;</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>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 площади земельного участка.</p> <p>9.3. В нарушение части 5.3 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования не отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному</p>
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



				<p>облику объектов капитального строительства.</p> <p>9.4. Градостроительные регламенты в составе проекта правил не соответствуют требованиям законодательства о градостроительной деятельности, например:</p> <p>9.4.1) в нарушение части 3 статьи 35 ГрК РФ: 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>9.4.2) в нарушение части 5 статьи 35 ГрК РФ к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>
--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>многофункциональной общественно-деловой зоны (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>9.4.3) 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>9.4.4) 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>9.4.5) 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</p>
--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>предусматривает размещение объектов капитального строительства, отнесен вид - «отдых (рекреация) [5.0]», содержание которого согласно Классификатору включает в себя содержание видов разрешенного использования 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>9.5. 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>9.6. Примечание (общее) к градостроительным регламентам всех территориальных зон</p>
--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



				<p>содержит ограничение «Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон загопления, подтопления запрещаются», противоречащее части 3 статьи 67.1 Водного кодекса РФ.</p> <p>9.7. 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>9.8. 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</p>
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

				<p>отклонениями (письмо от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08-11406/20);</p> <p>установления</p> <p>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 пункту 1: указанный земельный участок расположен в Тбилисском сельском поселении Тбилисского района.

В соответствии с ПЗЗ Тбилисского сельского поселения земельный участок расположен в зоне СХ-2 «Зона сельскохозяйственного использования».

В настоящее время рассматриваемый земельный участок находится в долгосрочной аренде.

Комиссией принято решение отклонить указанное предложение.

По пунктам 2-6: Комиссией принято решение учесть рекомендации департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

По пунктам 7,8: в соответствии с генеральным планом Тбилисского сельского поселения рассматриваемый земельный участок расположен в зоне «Санитарно-защитная зона (санитарно-защитное озеленение)». По информации исполняющего обязанности директора МУП «ЖКХ Тбилисского района» А.А. Птицына (письмо от 22 февраля 2024 г. № 122/1) указанный земельный участок расположен на территории второго пояса ЗСО и граничит с территорией первого пояса ЗСО, на которой расположена действующая артезианская скважина. Учитывая данное обстоятельство, нет необходимости вносить изменения в ПЗЗ.

Комиссией принято решение отклонить указанные предложения.

По пункту 9: 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