Заключение о результатах
публичных слушаний

27 февраля 2024 г.

пос. Терновый

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

В публичных слушаниях приняло участие 10 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, ОРГН, 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»	Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительству 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»;

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

		от 21 марта 2022 г. № 71-01-09-19589/22) Заместитель руководителя департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края Кривошеев Е.А. (письмо от 19 февраля 2024 г. № 71-05.3-02-1570/24)		рекомендациям, содержащимся в протоколе от 9 марта 2022 г.; 6) 1. Статья 1 проекта правил содержит понятия: «дом блокированной застройки», «гостевые стоянки» не соответствующие статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ). 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». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». 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. 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. 4. Градостроительные регламенты в составе проекта правил не соответствуют требованиям законодательства о градостроительной деятельности, например: 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]»; 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]»; 2) в нарушение части 5 статьи 35 ГрК РФ к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 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]».; 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]»; 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]»; 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

				с кодами 5.1-5.5, допускающих строительство объектов капитального строительства; 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]». 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. 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. 7. В нарушение пункта 2.1 части 6 статьи 30 ГрК РФ,

				градостроительные регламенты не содержат требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. 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. Следует отметить, что проектом правил не учтены рекомендации департамента о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части: 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); 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); 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); 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). 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.

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 рабочем порядке. 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