 Заключение

о результатах общественных обсуждений

«16» \_ноября\_ 2023 г.                      г. Батайск

(территория, пределах

                                                      которой проводились

                                                    общественные обсуждения)

В период 27.10.2023 по 10.11.2023 года проведены общественные обсуждения по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91, размещенному на официальном сайте Администрации города Батайска по адресу:

http://www.батайск-официальный.рф/Organ\_ADM/uaig/obshchestvennye-obsuzhdeniya.php

(деятельность - градостроительство - общественные обсуждения)

Организатор общественных обсуждений: Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» (далее – Комиссия)

В общественных обсуждениях приняло участие 10 человек.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол  общественных обсуждений № 2 от 15 ноября 2023 г., на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования"Город Батайск", утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (с изменениями от 27.07.2022 №225) (далее – Проект).

В  период  проведения  общественных  обсуждений  направлены   замечания и предложения от участников общественных обсуждений:

    - от  участников   общественных   обсуждений,   постоянно   проживающих на территории,  в  пределах  которой  проводятся  общественные  обсуждения, не поступало\_ предложений и замечаний;

    - от иных участников общественных обсуждений поступили предложения и замечания.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Содержание внесенных предложений и замечаний граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения | Содержание внесенных предложений и замечаний иных участников общественных обсуждений | Рекомендации организатора |
| 1 | не поступало | Депутат Законодательного собрания РО Вальтер Б.А.;  Андреев А.П., действующего в интересах застройщика ООО «Лимен»;  ООО «ИНПК Инвестмент»:  об исключении изменений в статью 10 действующих правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (далее – ПЗЗ)  Статьями 41, 43 Градостроительного кодекса РФ четко определены случаи когда необходимо подготавливать документацию по планировке территории. Статьей 39 Градостроительного кодекса РФ четко регламентирован порядок предоставлений разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства не требующий подготовки документации по планировке территории.  Земельным законодательством также установлены случаи, в соответствии с которыми образования земельных участков допускается только на основании проекта межевания территории, среди которых также отсутствует необходимость разработки ППМ с целью получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (ч. 2.1, ч. 3 ст. 11.3 ЗК РФ).  В силу ч.2 ст. 1 Федерального закона от 17.07.2009 N 172-ФЗ "Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов" коррупциогенными факторами, среди прочего, являются положения нормативных правовых актов (проектов нормативных правовых актов), содержащие обременительные требования к гражданам и организациям и тем самым создающие условия для проявления коррупции.  Изменения в статью 10 противоречит нормам действующего законодательства, создаст неоднозначную практику применения и породит необоснованные споры связанные с подготовкой и утверждением документации по планировки территории в целях предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, а также установить дополнительные административные барьеры препятствующие гражданам реализовывать свои права и законные интересы. | Принимая во внимание действующее законодательство, представленные замечания, Комиссией принято решение об исключении из Проекта изменений в статью 10 ПЗЗ (пункт 2 Проекта).  Рекомендовать разработчику внести соответствующие изменения в Проект. |
| 2 |  | Депутат Батайской городской Думы Столяров А.М.:  В предельные параметры градостроительных регламентов территориальной зоны Ж.2 «Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» и территориальной зоны Д.2 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения с включением жилой застройки», в части предельных размеров земельных участков для кодов 2.1 «для индивидуального жилищного строительства», 2.3 «блокированная жилая застройка» внести следующие изменения:  1) увеличить минимальную площадь земельного участка до 400 кв.м для кода 2.1, до 300 кв.м для кода 2.3;  2) увеличить минимальный размер земельного участка по ширине вдоль красной линии улицы, дороги, проезда, до 6 метров, при этом длина такой территории не должная быть более 45 метров.  3) не устанавливать максимальные размеры земельных участков в случае перераспределения земельного(ных) участка (ков), находящихся в частной собственности, расположенного (ных) в существующей застройке с землями находящимися в муниципальной собственности и землями государственная собственность на которые не разграничена;  4) при образовании земельного участка, расположенного в существующей застройке в целях индивидуального жилищного строительства, находящегося в частной собственности, путем раздела, перераспределения земельного (ных) участков (ков), каждый вновь образуемый земельный участок должен быть самостоятельным с прямым выходом к землям общего пользования. | Принимая во внимание действующее законодательство, действующие ПЗЗ, Проект, рассматриваемый на общественных обсуждениях, представленные замечания Комиссией отклонены и не могут быть рассмотрены в связи с нарушением порядка подачи предложений для подготовки Проекта. |
| 3 |  | ООО СЗ «Восход»;  ООО СЗ «Батайск-Центр»:  по пункту 4) Проекта  сократить количество машино-мест для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, для среднеэтажной жилой застройки, для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) с 370 до 300 машино-мест на 1000 жителей. | Принимая во внимание действующее законодательство, местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 30.08.2017 № 204, представленное замечание по Проекту, Комиссией принято решение об установлении для кодов 2.1.1, 2.5 и 2.6 таблицы 3 Проекта ссылки на местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».  Рекомендовать разработчику внести соответствующие изменения в Проект. |
| 4 | ООО СЗ «СтройГарант»:  по пункту 22) Проекта:  В целях защиты интересов участников строительного рынка считаем необходимым конкретизировать указанную норму. Дополнение пункта 6 изложить в следующей редакции: «Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в зоне затопления и подтопления осуществляется с проведением мероприятий по защите планируемого объекта, состоящих из вертикальной планировки (поднятие уровня земли), мероприятия по защите строительных конструкций подземной части здания, отведение ливневых вод с территории и других в случае необходимости» | Принимая во внимание действующее законодательство, представленное замечание по Проекту, Комиссией принято решение изложить указанные изменения в соответствии с частью 3 статьи 67.1 Водного кодекса РФ.  Рекомендовать разработчику внести соответствующие изменения в Проект. |
| 5 |  | ООО СЗ «СтройГарант»:  1) В градостроительном регламенте территориальной зоне Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» вид разрешенного использования «2.7.1 Хранение автотранспорта» перенести из условно разрешенных видов в основные;  2) Изменить границы санитарно-защитных зон установленных в отношении территориальной зоны П.1/1 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности» и не внесенных в единый государственный реестр недвижимости, исключив их границы с территориальной зоны Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами». | Принимая во внимание действующее законодательство, действующие ПЗЗ, Проект, рассматриваемый на общественных обсуждениях, представленные замечания Комиссией отклонены и не могут быть рассмотрены в связи с нарушением порядка подачи предложений для подготовки Проекта. |
| 6 |  | ООО «СЗ Марина»:  Внести изменения в ПЗЗ. Изменить границы санитарно-защитных зон установленных в отношении территориальной зоны П.1/1 «Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности» и не внесенных в единый государственный реестр недвижимости исключив их границы с территориальной зоны Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011203:3468, 61:46:0011203:315), в связи с тем, что данная санитарно-защитная зона не установлена в соответствии с действующим законодательством. | Принимая во внимание действующее законодательство, действующие ПЗЗ, Проект, рассматриваемый на общественных обсуждениях, представленные замечания Комиссией отклонены и не могут быть рассмотрены в связи с нарушением порядка подачи предложений для подготовки Проекта. |
| 7 |  | ООО «Гаспромтрансгаз Краснодар»:  отразить в документах территориального планировании сведения о границах зон минимальных расстояний до магистральных газопроводов, объектов ПАО «Газпром», зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости, в соответствии с действующим законодательством: ЗОУИТ: 61:00-6.1466; 61:00-6.1464; 61:01-6.1238; 61:00-6.1394. | Принимая во внимание действующее законодательство, Комиссией принято решение о внесении в Проект сведений о зонах с особыми условиями использования территорий, зарегистрированных в ЕГРН.  Рекомендовать разработчику внести соответствующие изменения в Проект. |
| 8 |  | Главный специалист Управления по архитектуре и градостроительству города Батайска Пожидаева А.А.:  В части установления территориальной зоны Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» в микрорайоне Авиагородок:  1) многоконтурный земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012201:4467 с видом разрешенного использования «аэродром экспериментальной авиации» расположен в двух территориальных зонах, необходимо привести к единой территориальной зоне И.1 «Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки», исключив земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012201:4467 из устанавливаемой территориальной зоны Ж.3.  2) для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012201:4794 с видом разрешенного использования «склады, магазины» установить территориальную зону И.1 «Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки», исключив земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012201:4794 из устанавливаемой территориальной зоны Ж.3. | Принимая во внимание действующее законодательство, Комиссией принято решение о внесении в Проект и изменении проектной границы территориальной зоны Ж.3 ««Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» с целью установления для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012201:4467 и земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012201:4794 территориальной зоны И.1 «Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки»  Рекомендовать разработчику внести соответствующие изменения в Проект. |
| 9 |  | Председатель комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Яковенко Е.В.:  Исключение территориальной зоны Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения» и установление территориальной зоны Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» с северной стороны земельного участка 61:46:0011401:2322 по ул. Коммунистической, 188-а, считаю не целесообразным, так как территориальная зона Ж.3 установлена прежде для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения. | Принимая во внимание действующее законодательство, Комиссией принято решение о внесении изменений в Проект и исключении из Проекта изменений территориальной зоны Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения» с установлением территориальной зоны Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» для территории с северной стороны земельного участка 61:46:0011401:2322 по ул. Коммунистической, 188-а.  Рекомендовать разработчику внести соответствующие изменения в Проект. |
| 10 |  | Председатель комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» Яковенко Е.В.:  Исключение территориальной зоны Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения» и установление территориальной зоны Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» для земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011203:3468; 61:46:0011203:315, считаю нецелесообразным в связи с санитарно-защитной зоной отраженной в правилах землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденных решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 №91 (с изменениями от 27.07.2022 №225) | Принимая во внимание действующее законодательство, Комиссией принято решение о внесении изменений в Проект и исключении из Проекта изменений территориальной зоны Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения» с установлением территориальной зоны Ж.3 «Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» для земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0011203:3468; 61:46:0011203:315.  Рекомендовать разработчику внести соответствующие изменения в Проект. |

Рекомендации по результатам общественных обсуждений:

1. Общественные обсуждения по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (с изменениями от 27.07.2022 №225), считать состоявшимися. Комиссией одобрен Проект с соответствующими поправками.

2. После внесения изменений в Проект в соответствии с данным заключением, рекомендовать главе Администрации города Батайска принять решение о направлении проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденный решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91 (с изменениями от 27.07.2022 №225), в Батайскую городскую Думу на утверждение.

Организатор общественных обсуждений: комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск».

Председатель Комиссии по землепользованию

и застройке муниципального

образования «Город Батайск» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Е.В. Яковенко