 Заключение 1

о результатах общественных обсуждений

«07» \_февраля\_ 2025 г.               г.Батайск,

(территория, пределах

                                                      которой проводились

                                                    общественные обсуждения)

В период с 09.01.2025 по 07.02.2025 года проведены общественные обсуждения по: проекту внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Батайск», утвержденного решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90

размещенному на официальном сайте по адресу:

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

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

В общественных обсуждениях приняло участие \_14\_ человек.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол  общественных обсуждений от 3 февраля 2025 г. № 1, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений по проекту: внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Батайск», утвержденного решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90

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 поступили предложения и замечания;

    - от иных участников общественных обсуждений, не поступали 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 | 1. **обращение от 30.01.2025 № 51.16-ОГ/4 инициативной группы собственников жилых помещений МКД по адресу: г. Батайск, ул. Урицкого, 7: «**Согласно проектной декларации от 09.03 2022 №61-000630, размещенной на сайте «наш.дом.рф» (далее - Декларация), на момент ввода многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Батайск, ул. Урицкого, 7, предусматривалось дворовое пространство, расположенное в центральной части надземного двора, состоящее из детского игрового комплекса, песочницы, качели, домика-беседки, качалки карусели (п. 13.1.3.1.2), двор и территория вокруг озеленяются: планируются газоны, кустарники, древесные насаждения (п. 13.1.5). Перенос площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физкультурой был осуществлен С дополнительного участка КН  на эксплуатируемую кровлю 4-го этажа. При этом участок КН 61 :46:0011702:206 остается жителям под озеленение в весенний период (пп. 73 п. 24).   Проектная декларация — это официальный документ, который содержит информацию о характеристиках и параметрах строящегося объекта недвижимости. Основная цель проектной декларации обеспечить прозрачность и защиту интересов будущих покупателей недвижимости.  Однако в дальнейшем земельный участок с КН 61:46:0011702:206 исчезает с публичной карты и на его месте появляется земельный участок большей площадью с КН 61 1702:2190, который принадлежал сначала на праве собственности ООО «АРМстрой», а в дальнейшем продан ООО «Конкрит».  Таким образом застройщик присвоил земельный участок, указный в проектной декларации под озеленение для жителей ул. Урицкого, 7, оставив жителей с детской площадкой, окруженной вентиляционными шахтами из помещений наземной парковки, под постоянно палящим солнцем, дующем ветре,- а также невозможностью высадить деревья и кустарники, по причине того, что перекрытия наземной парковки не были изначально на это рассчитаны.  Ранее жителями МКД по ул. Урицкого, 7 направлялись замечания по проекту планировки территорий в границах: ул. Энгельса, ул. Урицкого, пер.Стадионный, ул. Коваливского г. Батайска Ростовской области. Комиссией по землепользованию и застройки города Батайска (далее - Комиссия) были учтены возражения и застройщику было отказано в выдаче разрешения на строительство двух 22-этажных домов на данном земельном участке. На что прокуратурой города Батайска был вынесен протест.  21.012025 года не согласившись с данным протестом, жителями Урицкого, 7, было подано исковое заявление в Батайский городской суд об оспаривании данного решения.  Также хотелось бы обратить внимание Комиссии на то, что с учетом предлагаемых в обсуждении изменений, возрастет нагрузка транспортного потока в утренние часы по ул. Энгельса, которая является основной на выезд из г. Батайска в сторону г. Ростова-на-Дону и по ул. Урицкого, на которой уже получасовые пробки в вечернее время.  В случае изменений функционального назначения земельного участка с КН 61 :46:0011702:2190 на зону застройки многоэтажными жилыми домами 9 этажей и более, многократно возрастет нехватка парковочных мест, в связи с тем, что норма, предусмотренная Градостроительным кодексом РФ не регламентирует их создание застройщиком на безвозмездной основе.  На основании изложенного, считаем недопустимым внесение изменений в генеральный план городского округа «Город Батайск» в части изменений функционального назначения земельного участка с КН  с зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) на зону застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более). В связи с чем, просим Комиссию учесть замечания и отклонить изменений функционального назначения земельного участка с КН 6:46:0011702:2190 с зоны застройки среднеэтажными жилыми  домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) на зону застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)». |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания нарушающие требования пункта 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц) с приложением документов подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объектов капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства. На основании вышеизложенного представленные замечания рассмотреть не представляется возможным. |
| 2 | **обращение поступившее от 29.01.2025 на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет», по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/Organ\_ADM/uaig/obshchestvennye-obsuzhdeniya.php (деятельность - градостроительство - общественные обсуждения) жители Урицкого, 7 гость**: «Мы, жители дома по ул. Урицкого, 7, категорически против установления функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011702:2900 по ул. Энгельса, 243 в связи со следующим:  1.  Проектом строительства жилого дома по ул. Урицкого, 7 на этом участке предусматривались объекты благоустройства и парковочные места для нашего дома. Однако, застройщик, введя в заблуждение и покупателей квартир, и администрацию города, вместо указанных объектов решил построить еще одну многоэтажку. Этого допустить нельзя. Также сообщаем, что по этим обстоятельствам нами направлено заявление в Следственный комитет Российской Федерации. Если следствием будет установлено, что такое беззаконие творится при попустительстве или содействии городской администрации – кто будет за это отвечать?  2.   Дополнительно сообщаем, что нами подано исковое заявление в Батайский суд о признании незаконным постановления главы администрации г. Батайска о предоставление разрешения на применение условного вида разрешенного использования – многоэтажная застройка в отношении этого участка. При рассмотрении дела, судом будет дана оценка законности размещения многоэтажного дома на этой территории. До вынесения решения суда по нашему иску менять зону недопустимо.  3.    В пешеходной доступности от этого участка отсутствуют школы. Пешеходный маршрут до близлежащих гимназии №7 и школы №9 составляет более 1 км, что противоречит существующим нормативам. Кроме того, в этих школах отсутствуют свободные места – дети и так учатся в две смены, несмотря на указание Президента РФ В.В. Путина обеспечить обучение всех детей в 1 смену. В центре города школы и детские сады строить в принципе негде, поэтому принимать решения, которые будут усугублять эту проблему нельзя. Как сказал новый Губернатор: «Жилищные комплексы должны проектироваться сразу с учетом необходимой социальной и транспортной инфраструктуры. При этом город не должен быть «конструктором», собранным из бетонных коробок. Ростову нужны зеленые зоны отдыха – скверы и парки, дворы, в которых людям будет приятно. Вся эта работа должна учитывать мнение и запросы самих жителей. Для этого с ними надо быть в постоянном контакте.» (<https://t.me/Yuri_Slusar/1765>). Эти же слова актуальны и для Батайска.  По этим основаниям просим не утверждать изменение функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011702:2900 по ул. Энгельса, 243» |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания нарушающие требования пункта 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц) с приложением документов подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объектов капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства. На основании вышеизложенного представленные замечания рассмотреть не представляется возможным. |
| 3 | **обращение поступившее от 30.01.2025 на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет», по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/Organ\_ADM/uaig/obshchestvennye-obsuzhdeniya.php (деятельность - градостроительство - общественные обсуждения) жители города Батайска гость**: «Хотим выразить свое мнение по вопросу внесения изменений в генплан и правила землепользования, которые сейчас находятся на утверждении. Мы против того, что эти изменения вновь нацелены на точечную застройку и превратят наш город в непригодный для проживания людей! Предлагаемые изменения направлены не на улучшение и развитие города, а на бесконтрольную застройку высотными домами с варварским использованием городской земли в коммерческих целях и крючкотворством с законом и местными нормативными актами. Как можно на участке, который предлагается перевести из деловой зоны, которая в том числе предназначена для развития городской инфраструктуры, в зону многоэтажной застройки (9 этажей и выше), для участка 61  :4842 по ул. Луначарского, 180Г который размером всего 14 соток? Что за многоэтажный дом там можно разместить? И снова те же вопросы: где будут детские площадки? Парковки? Озеленение? Где новые детские сады? Школы? Секции для детей? Поликлиники? Все на 14 сотках будет размещаться? Это уже не «точечная» застройка, а  «микроточечная». И такие же вопросы почти ко всем предлагаемым изменениям: 61:46:0011203:4071 по ул. Куйбышева, 140Б —40 соток (переводят из среднеэтажной (до 8 этажей в многоэтажную — 9 этажей и выше); участки 61:46:0012104:1655, 61:46:0012104:57, 61:46:0012104:50, 61:46:0012104:31 снова из среднеэтажной в многоэтажную, причем З из 4 участков не имеют отношение к застройщику, который опять на 13 сотках строит многоэтажный дом, который уже выше 8 этажей, как такое допустимо? Это не законно; земельный участок 61:46:0011702:2900 - 55 соток по ул. Энгельса, 243, это центр города, тут постоянно пробки, ни одной школы и снова точечная застройка с нарушением интересов Батайчан! Ежегодно нам отчитываются о сотнях тысяч квадратных метров НОВОГО жилья, построенного в Батайске  и если примерно посчитать по закону за последние 5 лет должно появиться как минимум 3 новые школы, помимо той, что построена с горем пополам, несколько детских садов, пару парков и поликлиника. А мы  имеем вытеснение грунтовых вод на поверхность и перегруженные в 3 раза школы и дороги. Публичные слушания, для того чтобы людей услышали! Так вот мы ПРОТИВ перечисленных изменений и просим учесть и отразить наше мнение официально». |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания нарушающие требования пункта 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц) с приложением документов подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объектов капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства. На основании вышеизложенного представленные замечания рассмотреть не представляется возможным. |
| 4 | **обращение поступившее от 30.01.2025 на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет», по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/Organ\_ADM/uaig/obshchestvennye-obsuzhdeniya.php (деятельность - градостроительство - общественные обсуждения) жители города Батайска Михаил, Ирина, Елена (ЖК «Прибрежный»), гость**: «Мы жители Батайска, против перевода земельных участков (к.н. 61:46:0010602:1060 и 61:46:0010602:131) в микрорайоне Прибрежный в зону многоэтажной жилой застройки. Делом в том, что микрорайон начал застраиваться в 2015 году, и с тех пор нам обещают школу, детский сад, нормальный автобусный маршрут. Прошло 10 лет, а воз и ныне там. Ни школы, ни детского сада мы так и не дождались, а в ответ на наши просьбы об организации автобусного маршрута к существующим школам получаем бюрократические отписки(пример прилагается). В микрорайон ходит две маршрутки, интервал движения между которыми может достигать двух и более часов. И это считается транспортной обеспеченностью??? А красивые значки на генплане изображающие школу и детский сад – обеспеченностью социальными объектами? Живем как в каком-то гетто. А теперь еще и предлагается кратно увеличить количество жильцов микрорайона. Это просто ужас. Наша позиция: пока не будут построены детский сад и школа, не будет организовано нормальное транспортное сообщение – ни о каких многоэтажных домах в микрорайоне не может быть и речи. Если вы к нам не прислушаетесь – будем обращаться к Губернатору, он как раз решил порядок в этой сфере навести». |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания нарушающие требования пункта 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц) с приложением документов подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объектов капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства. На основании вышеизложенного представленные замечания рассмотреть не представляется возможным. |
| 5 | **обращение поступившее от 30.01.2025 на официальном сайте Администрации города Батайска в сети «Интернет», по адресу: http://www.батайск-официальный.рф/Organ\_ADM/uaig/obshchestvennye-obsuzhdeniya.php (деятельность - градостроительство - общественные обсуждения) жители Кирова, Луначарского, Паркового, Южной Гость: «**Мы, жители города Батайска выступаем против внесения следующих изменений в Генеральный план и правила землепользования и застройки города Батайска:  - в Генеральном плане:  1. Отображение зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4119; исключение СЗЗ с земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4119. 2. Установление функциональной зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) для земельных участков с кадастровым номером61:46:0011203:4071 по ул. Куйбышева, 140Б.  - в правилах землепользования и застройки:  1. Изменение границ территориальной зоны Д.2.1 «Зона общественно-делового и коммерческого назначения» и установление территориальной зоны Ж.3 «Зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» для земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4119;  Исключение СЗЗ с земельного участка с кадастровым номером 61:46:0011203:4119.  Указанные изменения приведут к новой точечной застройке, нагрузке на социальную и транспортную инфраструктуру Батайска. Недопустимо позволять менять облик города-спутника Ростова-на-Дону, разрешая многоэтажную застройку среди частного сектора.  Наш район, ул. Кубышева, Кирова, Луначарского, Южная, пер. Парковый, перегружены транспортом в течение всего дня, особенно в выходные, так как рядом находится Центральный городской рынок и в часы его работы создаются огромные пробки на дорогах по улице Луначарского, Южная, Кирова, особенно в выходные дни. В будни обочины дорог заставлены автомобилями у торговых объектов, заполонивших наш район, поликлиники, детского сада и при появлении новых многоэтажек без развития дорог, тротуаров, мы просто не сможем добираться до места работы, учебы и будем жить в дорожных пробках и среди припаркованных автомобилей.  Отдельно стоит отметить, что в предлагаемых изменениях нет ни слова о том, в какие школы и детские сады будут ходить дети жильцов новых многоэтажек. Получается, что новых школ и детских садов в нашем районе не предвидится, а те, что есть переполнены в 3-4 раза, классы по 40 – 45 человек, группы по 30-35 человек!!! Это нарушает все нормы! Где подтверждение собственников этих участков, что есть места в школах и детских садах. Пусть предоставят!Наши дети не должны ходить в 4 смены в школу, это влияет на качество образования наших детей.  Нужно так же учесть, что многоэтажное строительство сильно влияет на подтопление. Так, после строительства двух ЖК неподалеку от нашего района постоянно подтапливается огромная территория по ул. Луначарского, пер. Парковый, на Куйбышева постоянно стоит лужа из нечистот! Проблема подтопления нашего района и города не решается и мы против нового строительства, пока она не будет решена.  Обращаем ваше внимание, что Градостроительный кодекс и другие документы, связанные с территориальным планированием призваны в первую очередь обеспечить комфортную и доступную среду для проживания горожан, а не коммерческих организаций, застройщиков! Руководство страны не раз указывало на то, что люди не должны страдать от деятельности предпринимателей, покупающих землю с одним назначением подешевле, а потом меняющих вид земли под строительство. Требуем учесть наши замечания и не утверждать указанные изменения. |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания нарушающие требования пункта 12 статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) – для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес – для юридических лиц) с приложением документов подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объектов капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства. На основании вышеизложенного представленные замечания рассмотреть не представляется возможным. |
| 6 | **обращение поступившее от 31.01.2025 (зарегистрированное от 03.02.2025 № 51.16-ОГ/6 Смирнова Николая Борисовича:**  Согласно материалам генплана площадь территории города составляет 8013,81 га, тогда как на сайте администрации указана площадь 7768 га. Интересно,  какая же реальная площадь города?  Вопрос: почему в генеральном плане нет даже намека на необходимость разработки программы мероприятий по водопонижению и защите территории города от катастрофических подтоплений?  Таблицы 1.1 и 2.1 в томе 1 «Положение о территориальном планировании» по форме и составу указанных в них данных не соответствуют требованиям части 4 статьи 23 ГРК РФ и приложению №2 приказа Минэкономразвития РФ от 06.05.2042 № 273 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)».  В томе 2 «Материалы по обоснованию» отсутствуют материа-лы, обосновывающие необходимость внесения большей части планируемых изменений. Так же в томе 2 значительное количество устаревшей (например, муниципальные програм-мы) и не корректной информации (ГПП 220/110/27,5 кВ в северной части Койсуга).  В картах графической части много ошибок в части определения статуса объектов, как существующих (автодорога федерального значения А-135 показана как региональная, ГРС—как объект регионального значения, т.п.), так и планируемых (автовокзал — объект регионального, а не местного значения).  С моей точки зрения, с учетом включения Батайска в Ростовскую агломерацию, городу нужен новый генеральный план. Считаю, что  администрация города должна обратиться в Правительство области с просьбой о выделении городу финансирования на его разработку». |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания аргументированными и подлежащими рассмотрению |

Рекомендации по результатам общественных обсуждений: комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск».рекомендует к утверждению проект внесения изменений в генеральный план городского округа «Город Батайск», утвержденного решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 90 с учетом представленных замечаний.

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

Заместитель председателя Комиссии по

землепользованию и застройке муниципального

образования «Город Батайск» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Кислица