 Заключение 2

о результатах общественных обсуждений

«7» \_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 правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденного решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91

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. № 2, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений по проекту: проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденного решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91

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 22.01.2025 № 51.16/80 ООО СЗ «Восход»** «В соответствии с документацией, размещенной на официальном сайте Администрации города Батайска: в рамках проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», предлагается изменить границы территориальной зоны для ряда земельных участков по ул. Булгакова (кадастровые номера 61:46:0010501:35, 61:46:0010501:175, 61:46:0010501:82, 61:46:0010501:867) с «Зоны производственно-коммунальньгх  объектов .1V-V класса опасности» (П. 1/2) на «Зону производственно-коммуналъных  объектов II-III класса опасности» (П.2/1). Согласно санпин 2.2.1/2.1ЛЛ2О0-ОЗ, размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов II и III классов  опасности составляют 500 и 300 метров соответственно.В непосредственной близости от вышеуказанных земельных участков, расположены  осваиваемые под строительство территории, в частности «Микрорайон жилой  застройки «Булгаков», который в 2024 году включен в перечень инвестиционных проектов, находящихся на контроле главы Администрации города Батайска. На  территории микрорайона ЖК «Булгаков», на земельных участках, принадлежащих на  праве бессрочного пользования Управлению по архитектуре и градостроительству  города Батайска, планируется строительство трех крупных социальных объектов:   -школы на 1340 мест на земельном  участке по ул, Булгакова,22;  -детского сада на 110 мест на земельном участке по ул. Булгакова,23;  -детского сада на 230 мест на земельном участке по ул Булгакова,25.  Так же в возможную санитарно-защитную зону (300-500метров), попадет часть существующих - земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства по улицам: ул. Иркутская, ул. Краснодарская, ул. Волжская,  и часть коттеджного поселка «Green park» с земельным участком под планируемый детский сад, существующий детский сад «Изумрудный город» по ул. М. Горького, 297 л.  Предлагаемое изменение территориальной зоны в П2/1 для объектов 11 класса (высоко опасные для человека) и Ш класса опасности (умеренно опасные для  человека) В центральной части города резко ограничит возможность развития прилегающих территорий, невозможность строительства социальных объектов и приведет к нарушению прав и законных интересов жителей города.  В связи с вышеизложенным, просим Вас отклонить предлагаемое измене территориальной зоны, как противоречащее санитарным нормам и интересам жителе и застройщика.   1. Согласно Карте функциональных зон Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск», в границах земельного участка с кн 61:46:0010502:1311 расположенного в функциональной зоне «зона транспортной инфраструктуры» (планируемая) и территориальной зоне «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (Ж.2), какие-либо объекты местного значения, относящиеся к улично-дорожной сети городского населенного пункта, в рамках Генерального плана, не предусмотрены, существующая улично дорожная сеть в границах участка также отсутствует. Вышеуказанный земельный  участок находится в частной собственности. В границах вышеуказанного земельного участка расположен внутриквартальйый проезд, необходимый для обслуживания  земельных участков кадастровыми номерами 61 61:46:0010502:5608, находящихся в частной собственности. В границах вышеуказанных земельных участков, в рамках ранее разработанной и утвержденной документации по планировке территории, предусмотрено размещение многоэтажной  жилой застройки (высотной застройки) (код 2.6) и объектов обслуживания населения. Вышеуказанные земельные участки расположены в границах территориальной зоны «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (Ж.З). Территориальная зона Ж.З установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения. Согласно ст. 1 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», Правила, разработаны, в том числе, в  целях: создания условий для устойчивого развития территории городского округа; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.   В связи с вышеизложенным, учитывая, что в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1311 расположена сопутствующая инфраструктура, необходимая для реализации утвержденной документации по планировке территории, прошу земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1311 включить в границы территориальной зоны «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (КЗ), Земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1768,61:46:0010502:1771, 61:46:0010502:1805, 61:46:0010502:1843 расположены в  границах территориальной зоны «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (Ж,2). Вышеуказанные земельные участки находящихся в частной собственности. В границах вышеуказанных земельных участков не планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения индивидуальной жилой застройки В границах вышеуказанных земельных участков, собственником, предусмотрено размещение объектов, необходимых для обслуживания многоэтажной жилой застройки, относящихся к виду разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» (код 2.7), размещение которой предусмотрено в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0010502:5608, 61:46:0010502:2342, 61:46:0010502:2341, в соответствии с ранее утвержденной документацией по планировке территории. Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» вид разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» (код 2.7) предусматривает размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами ЗА, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4. Г, 3.5.1, 3.6, 3,7, 3.10. Т, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5,12, 5.13, если их размещение  необходимо для обслуживания жилой застройки. Вышеуказанный вид разрешенного использования, согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Ж.3, относится к основным видам разрешенного использования. При этом в  градостроительный регламент территориальной зоны Ж.2т вышеуказанный вид разрешенного использования не включен. Согласно ст.1 Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», Правила, разработаны, в том числе, в щелях: создания условий для устойчивого развития территории городского округа; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов  капитального строительства; создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных  видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.  В связи с вышеизложенным, учитывая, что в границах земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1768, 61:46:0010502:1771, 61:46:0010502:1805, 61:46:0010502:1843, предусмотрено размещение объектов, необходимых для  обслуживания многоэтажной жилой застройки, относящихся к виду разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» (код 2.7), прошу земельные участки с  кадастровыми номерами 61:46:0010502:1843 включить в границы территориальной зоны «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (Ж.З).  4. Согласно Карте функциональных зон Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск» земельный участок с кадастровым  номером 61:46:0010502:1309, находящийся в частной собственности, расположен в границах функциональной зоны «зона специализированной общественной застройки»  (планируемая). Кроме того, в границах вышеуказанной территориальной зоны запланирован объект местного значения — дошкольная образовательная организация. Вышеуказанный земельный участок расположен в границах территориальной зоны «зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами» (Ж.2),  установленной, в том числе, для формирования и обеспечения правовых условий строительства, и эксплуатации преимущественно объектов индивидуального жилищного строительства. Численность, существующего и утвержденного документацией по планировке территории (постановления от 04.09.2023 №2435, 12.04.2023 №908, 11.02.2020 №227), населения составляет 2672 человека. Для обеспечения вышеуказанного населения необходимыми объектами социальной инфраструктуры необходимо:  Места в детских садах: 2672 чел.\*71 место/Г000 чел=190 мест  При этом ранее утвержденной документацией по планировке территории предусмотрен детский сад на 83 места, соответственно, дефицит мест составляет: 19083=107 мест.  Места в общеобразовательных школах: 2672 чел.\*108 место/1000 чел-=289 мест  Ранее утвержденной документацией по планировке территории предусмотрена общеобразовательная школа на 1250 мест, что достаточно. Учреждения здравоохранения:  2672 чел.\* 181 „5 пос.в смену/10000 чел=48 посещений в смену.  Существующие амбулаторно-поликлинические учреждения в радиусе нормативной территориальной доступности отсутствуют. Ранее утвержденной документацией по планировке территории амбулаторно-поликлинические учреждения не предусмотрены. В связи с тем, что запланированный объект местного значения — дошкольная образовательная организация не имеет координатного описания, в границах земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1309 возможно размещение детского  сада на 120 мест, и амбулаторно-поликлинического учреждения мощностью не менее 100 посещений в смену.  Площадь территории, необходимой для размещения вышеуказанных объектов  составит: (120 мест\*35кв.м/мест)+0,2 га=0,62 га (6200 кв,м.)  Площадь земельного участка с кадастровым номером 61:46:0010502:1309 составляет  5612.00 кв.м., что менее требуемого,  Однако, при перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1309 и 61:46:0010502:4742, возможно образование земельного участка  для размещения необходимых объектов социальной инфраструктуры.  Вышеуказанные решения позволят полностью обеспечить существующую и ранее запланированную застройку необходимыми объектами социальной инфраструктуры. Для реализации вышеуказанных предложений необходимо, чтобы земельные участки с кадастровыми номерами 61:46:0010502:1309 и 61:46:0010502:4742, в соответствии с  требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, находились в границах одной и той же территориальной зоны. Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», Правила, разработаны, в том числе, в целях: создания условий для устойчивого развития территории городского округа; обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; создания условий для планировки территорий города.  В связи с вышеизложенным, прошу земельный участок с кадастровым номером 61:46:0010502:1309 включить в границы территориальной зоны «зона застройки  среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (Ж.З).  5. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации к объектам местного значения относятся объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах  переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 01.10.2015 №1050 «Об  утверждении требований к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, муниципальных округов, городских округов» (в действ. ред.), объекты социальной инфраструктуры - объекты местного значения городского округа в областях образования, здравоохранения, физической культуры и массового спорта и культуры. Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Местным нормативам градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск» к объектам социальной инфраструктуры, в том числе, относятся финансово-кредитные организации. Согласно Устава муниципального образования «Город Батайск» к вопросам местного значения города Батайск относятся, в том числе: создание условий  для оказания медицинской помощи населению на территории города Батайска; организация библиотечного обслуживания населения; создание условий для организации досуга и обеспечения жителей города Батайска услугами организаций культуры. Градостроительным регламентов территориальной зоны «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами» (Ж.З), установленной для  обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных домов, а также сопутствующей инфраструктуры и объектов обслуживания населения, виды разрешенного использования (амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.41); стационарное медицинское обслуживание (код 3.42); банковская и страховая деятельность (код 4,5), объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)), необходимые для размещения объектов социальной инфраструктуры и осуществления органами местного самоуправления города Батайска своих полномочий, отнесены к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, что препятствует созданию условий для устойчивого развития  территории городского округа; обеспечению прав и законных интересов физических и юридических лиц; обеспечению населения необходимыми объектами социальной инфраструктуры.  В связи с вышеизложенным, прошу внести изменения в градостроительный регламент территориальной зоны «зона застройки среднеэтажными и многоэтажными  жилыми домами» (Ж.З), в части включения в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, следующие виды разрешенного использования: амбулаторно-поликлиническое  обслуживание (код 3.4.1); стационарное медицинское обслуживание (код 3.42);  банковская - ж- страховая деятельность (код 4.5), объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1))».  **2.обращение от 29.01.2025 № 51.16/108 ООО СЗ «Восход»:** «В дополнение к ранее направленному в Ваш адрес письму от ООО СЗ ВОСХОД» (Исх. N25 от 22.01.2025 г.) по замечаниям ц предложениям в рамках обсуждения проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», просим Вас рассмотреть и учесть дополнительное предложение в проект внесения изменений в генеральный план муниципального образования «Город Батайск»: Согласно Карте функциональных зон Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск» объект местного значения  улица в жилой застройке (планируемая) пересекает земельные участки с кадастровыми номерами. В границах земельных участков с кадастровыми номерами 61 планировке территории (постановление от 04.09.2023 №2435), производятся строительно-монтажные работы по возведению объектов капитального строительства (разрешения на строительство от 25.01.2024 №61-46-03-2024, №61-46-04-2024, №61-46-05-2024). При этом, вышеуказанный объект местного значения - улица в жилой застройке (планируемая) размещен в составе Генерального плана муниципального образования городского округа «Город Батайск» без учета ранее утвержденной документации по планировке территории и места размещения строящихся объектов капитального строительства. Согласно ст.2З Градостроительного кодекса Российской Федерации обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения городского округа производится, в том числе, на основе анализа использования территорий городского округа, возможных направлений: развития территорий и прогнозируемых ограничений их использования, определяемых в том числе на основании сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения  градостроительной деятельности. Согласно приказа Министерства  экономического развития Российской Федерации от 06.05.2024 №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)» при внесении комплексных изменений в документы территориального планирования, в том числе, предусматривается корректировка параметров функциональных зон,  объектов местного значения, элементов планировочной структуры. Согласно приказу Росреестра от 5 апреля 2022 г. N П/0122 утверждении требований к составу сведений единой электронной картографической основы и требований к периодичности их обновления“ подготовку до№ументов территориального планирования рекомендуется выполнять с использованием исходных данных из ФМС ТП, на соответствующую территорию проектирования, а также сведений  Единой электронной картографической основы ЕЭКО. Исходные данные должны быть актуальны на момент выполнения предусмотренного техническим заданием  этапа сбор, систематизация исходных данных для выполнения подготовки проекта МО в соответствии с перечнем сведений, включенных в состав технического задания и предоставленных органом МСУ разработчику проекта. К перечню исходных данных, предоставляемых органом МСУ, в том числе,  относятся утвержденные проекты планировки территории. При решении задач территориального планирования учитываются особенности современного состояния территории МО, его экономико-географическое положение, сложившаяся система расселения.  Таким образом, в рамках внесения изменений в Генеральный план муниципального образования городского округа «Город Батайск», в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации .и приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 06.05.2024 №273, необходимо учитывать ранее утвержденную документацию  по планировке территории, фактическую структуру землепользования и информацию, в том числе, о строящихся объектах капитального строительства.  В связи с вышеизложенным, просим учесть ранее утвержденную документацию по планировке территории (постановление от 04.09.2023 .№2435), и тем самым исключить объект местного значения - улица в хилой застройке (планируемая), пересекающий земельные участки с кадастровыми номерами». |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания поданными в нарушении требований п. 1 приложения № 2 к постановлению Администрации города Батайска от 20.06.2024 № 1732 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», утвержденные решением Батайской городской Думы от 16.12.2020 № 91» Порядка направления в комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» приложений заинтересованных лиц по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки.  На основании вышеизложенного представленные замечания рассмотреть не представляется возможным. |
| 2 | **обращение от 23.01.2025 № 51.07/3 ООО СЗ «СтройГарант2»:** в соответствии с документацией, размещенной на официальном сайте Администрации города Батайска:obshchestvennye-obsuzhdeniya.php в рамках проекта внесения изменений в правила  землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск», предлагается изменить границы территориальной зоны для ряда земельных участков по ул. Булгакова (кадастровые номера 61:46:0010501:35, 61:46:0010501:175, 61  61:46:0010501:867) с «Зоны производственно-коммунальных объектов IV-V класса опасности» (П. 1/2) на «Зону производственно-коммунальных объектов II-III класса опасности» (П.2/1). Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов П и III классов опасности составляют 500 и 300 метров соответственно.  В непосредственной близости от вышеуказанных земельных участков, расположены осваиваемые под строительство территории, в частности «Микрорайон жилой застройки «Булгаков», который в 2024 году включен в перечень инвестиционных проектов, находящихся на контроле главы Администрации города Батайска. На территории микрорайона ЖК «Булгаков», на земельных участках, принадлежащих на праве бессрочного пользования Управлению по архитектуре и градостроительству города Батайска, планируется строительство трех крупных социальных объектов:  школы на 1340 мест на земельном участке по ул. Булгакова,22;  детского сада на 110 мест на земельном участке по ул. Булгакова,2З;  детского сада на 230 мест на земельном участке по ул. Булгакова,25.  Так же в возможную санитарно-защитную зону (300-500метров), попадет часть существующих земельных участков предназначенных для индивидуального жилищного строительства по улицам: ул. Иркутская, ул. Краснодарская, ул. Волжская, и часть коттеджного поселка «Green park» с земельным участком под планируемый детский сад, существующий детский сад «Изумрудный город» по ул. М. Горького, 297 л.  Предлагаемое изменение территориальной зоны в П2/1 для объектов П класса (высоко опасные для человека) и III класса опасности (умеренно опасные для человека), и как следствие, увеличение производственных мощностей в центральной части города, приведет к увеличению потока грузового автотранспорта в существующей улично-дорожной сети жилых микрорайонов. Данная инициатива противоречит принципам рационального градостроительства, предусматривающим вынос промышленных объектов из жилой зоны, а также существенно ограничит строительство социальных объектов и возможность развития прилегающих территорий, что приведет к нарушению прав и законных интересов жителей города.  В связи с вышеизложенным, прошу Вас отклонить предлагаемое изменение территориальной зоны, как противоречащее генеральному плану муниципального образования городского округа «Город Батайск», санитарным нормам и интересам жителей и застройщиков. |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания аргументированными и подлежащими рассмотрению |
| 3 | **обращение от 29.01.2025 № 51.16/107 ООО «РБК»**: «В соответствии с документацией, размещенной на сайте Администрации города ADM/uaig/obshchestv,ennye-obsuzhdeniya.php в рамках проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» предлагается исключить из условно разрешенных видов использования земельных участков в зоне Р1 «Зона рекреационного назначения» размещение «магазинов» и «объектов общественного питания».  Считаю, что данное изменение противоречит действующему федеральному законодательству, и не отвечает интересам жителей города, а именно:  Согласно ЗК РФ такие земельные участки и территории должны использоваться в соответствии с основным целевым назначением. Так согласно 2 ст. 98 ЗК РФ на землях рекреационного назначения допускается создание объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности. Перечень таких  объектов устанавливается Правительством Российской Федерации.  Согласно (Распоряжению Правительства РФ от 01.06.2024г. №1З72-р, на землях  рекреационного назначения допускается размещение объектов общественного питания (п.З0) и объектов коммунально-бытовой, транспортной 11 инженерной инфраструктуры; включая магазины: (п.33).  Законы и иные нормативные правовые, акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с ч. 1', 2 ст, 76 Конституции РФ. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в РФ, действует федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ);  Исключение из условно-разрешенных видов использования земельных участков размещение «магазинов» и «объектов общественного питания» из правил землепользования и застройки г. Батайска создает прямое противоречие федеральному законодательству,  Наличие магазинов и объектов общественного питания в зонах отдыха повышает комфортћость отдыха, делая его более удобным и привлекательным для жителей города. Исключение этих объектов приведет к снижению привлекательности рекреационных зон и ухудшит качество жизни.  В связи с вышеизложенным, прошу Вас отклонить предлагаемые изменения в части исключения магазинов и объектов. общественного питания из условно-разрешенных видов использования земельных участков в. зоне Р.1 «Зона рекреационного назначения» как противоречащие действующему законодательству и интересам жителей города». |  | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает представленные замечания аргументированными и подлежащими рассмотрению |
| 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 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 61:46:0011601:4842 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 3 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. |
| 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 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. |
| 6 | **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. |
| 7 | **обращение поступившее от 31.01.2025 (зарегистрированное от 03.02.2025 № 51.16-ОГ/5 Смирнова Николая Борисовича**  «1.В целях исключения нарушения прав собственника соседнего земельного участка на застройку, текст сноски « » для ВРИ 2.1 в градостроительных регламентах всех территориальных зон изложить в следующей редакции: «В условиях существующей застройки, а так же в случае разработки документации по планировке территории в целях размещения индивидуальной жилой застройки, допускается уменьшение отступа до 1 м. при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно гигиенических, противопожарных и иных правил, а так же наличия письменного согласия собственника соседнего земельного участка»;  2.Статью 24 дополнить частью 7: «Изменение общего рельефа земельного участка путем подъема отметок поверхности , ведущее к изменению поверхностного стока на прилегающих территориях, допускается при условии выполнения мероприятий по обеспечению защиты соседних земельных участков от негативных последствий подтопления».  3. Не ясно по каким основаниям определены границы зоны Д.З на пересечении ул.Коммунистическая и ул. Маяковского, а так же зоны Д.2 по ул. Молокова. В этих зонах расположена индивидуальная жилая застройка. Считаю, что указанные зоны необходимо исключить.  4.Часть 9 статьи 10 и часть 13 статьи 20 необходимо оставить в действующей редакции, что необходимо для определения параметров обеспеченности и доступности жителей объектами коммунальной, транспортной и социальной  инфраструктур при размещении многоквартирной средне- и многоэтажной застройки.  5.Не понятно, зачем изменена редакция пункта 5 части 1 статьи 22 (исключение озеленения, различных площадок и машино-мест в границах участка)». |  | 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 правила землепользования и застройки муниципального образования «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