 Заключение

о результатах общественных обсуждений

«14» \_января\_ 2025 г.              г.Батайск, в границах квартала, ограниченного

ул. Ленина, ул. Кирова,

ул. Ворошилова, ул. К. Маркса

(территория, пределах

                                                      которой проводились

                                                    общественные обсуждения)

В период с16.12.2024 по 14.01.2025 годапроведены общественные обсуждения по:проекту планировки и проекту межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова, ул. К. Маркса,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  общественныхобсуждений от 10 января 2025г. № 1, на основании которого подготовленозаключение о результатах общественных обсужденийпо проекту: планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова, ул. К. Маркса

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.  2.  3.  4.  5. | | не поступало | Вальтер Б.А.: при разработке документации по планировке территории не получено разрешение на применяемый условно разрешенный вид использования земельного участка  При сохранении этажности застройки в 18 этажей рекомендации предусмотреть парковки для автомобилей в двух уровнях.  Сведения, представленные в письме Управления образования города Батайска от 21.03.2024 № 51.11/653 и от 08.02.2024 № 51.05./21 не актуальны.  Рекомендации: снизить плотность застройки при проектировании  Сурженко Р.В.: рекомендации: получить разрешение на отклонение от предельных параметров объекта капитального строительства до разработки проекта планировки и межевания территории.  Сурженко Р.В.:  1. Согласно действующей редакции Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» Ростовской области территория проекта планировки территории расположена в границах территориальной зоны «Зона административно-делового центра» (Д.3). Зона административно-делового центра установлена для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и эксплуатации преимущественно объектов общественно-делового назначения, а также сопутствующей инфраструктуры. Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Д.3, в основных видах разрешенного использования жилая застройка отсутствует. Виды разрешенного использования необходимые для размещения жилой застройки отнесены к условно разрешенным видам использования. | Положениями ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 ГрК РФ. В соответствии со ст. 39 ГрК РФ физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 настоящего Кодекса, с учетом положений настоящей статьи. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации. На основании указанных в части 8 статьи 39 ГрК РФ рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет». В соответствии с представленными материалами, в границах проекта планировки территории, на земельных участках с кадастровыми номерами 61:46:0011701:108, 61:46:0011701:352 к размещению планируются многоквартирные жилые дома с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении данных земельных участков не принималось. Таким образом, размещение предусмотренных представленной документацией по планировке территории объектов, до прохождения процедуры предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, невозможно.  2. Показатель «Максимальный процент застройки, (%)» приведенный для планируемых объектов противоречит закрепленным градостроительным регламентом территориальной зоны Д.3З предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Максимальный процент застройки для ВРИ 2.5, 2.6 - 40,0%, ав представленной ДИТ установлен 44%. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регламентируется ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и ст. 11 землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск, в соответствии с которыми правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных — градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного. строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. В отношении рассматриваемых земельных участков правообладатели за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не обращались, процедура публичных слушаний/общественных обсуждений не проводилась, решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не принималось. Таким образом, указанные в материалах документации по планировке территории предельные параметры не соответствуют действующим положениям Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск».  3. В соответствии со списком источников, указанных в материалах по обоснованию проекта планировки территории, документация по планировке территории разработана в том числе, в соответствии с утратившими силу или отмененными техническими и нормативно-правовыми документами. В частности: Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»; СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*. |  4. В соответствии с представленными в материалах по обоснованию проекта планировки территории расчетами, для обеспечения существующего и планируемого населения необходимо 34 места в дошкольных образовательных учреждениях, в том числе 31 место для планируемого населения и 3 места для населения сушествующей застройки. Согласно письму Управления образования города Батайск от 21.03.2024 №51.11/653, имеется возможность обеспечить только расчетное население проектируемой жилой застройки, в количестве 31 мест. Подтверждение возможности обеспечения населения существующей застройки местами в дошкольных образовательных учреждениях отсутствует. Таким образом минимальный нормативный показатель обеспечения населения муниципального образования «Город Батайск» дошкольными образовательными учреждениями в границах планируемого элемента планировочной структуры не соблюден. 4.1. В письме Управления образования города Батайск от 21.03.2024 №51.11/653 отсутствует информация о наличии свободных, профицитных мест в перечисленных дошкольных образовательных учреждениях. Указанные ДОУ работают за пределами расчетной мощности вместимости детей, что необходимо установить путем получения ответов непосредственно от самих организаций. 5. В соответствии с представленными в материалах по обоснованию проекта планировки территории расчетами, для обеспечения существующего и планируемого населения необходимо 52 места в общеобразовательных учреждениях, в том числе 47 мест для планируемого населения и 5 мест для населения существующей застройки. Согласно письму Управления образования города Батайск от 21.03.2024 №51.11/653, имеется возможность обеспечить только расчетное население проектируемой жилой застройки, в количестве 47 учащихся в общеобразовательных организациях, Подтверждение возможности обеспечения населения существующей застройки местами в общеобразовательных организациях отсутствует. Таким образом минимальный нормативный показатель обеспечения населения муниципального образования «Город Батайск» общеобразовательными учреждениями в границах планируемого элемента планировочной структуры не соблюден. 5.1. В письме Управления образования города Батайск от 21.03.2024 №51.11/653 отсутствует информация о наличии свободных, профицитных мест в перечисленных образовательных учреждениях. Указанное МБОУ работает за пределами расчетной мощности вместимости школьников, что необходимо установить путем получения ответа непосредственно от Гимназии № 7, 6. В соответствии с представленным расчетом и письмом Администрации ГБУ РО «ЦГБ» в г. Батайске от 27.03.2024 №1350 не представляет возможным подтвердить наличие возможности прикрепления планируемого и существующего населения в количестве 484 человек к указанному учреждению с планируемой нормативной обеспеченностью. То есть не подтверждено наличие свободных коек/мест по представленному расчету для обеспечения потребностей новых жителей. 7. Указано наличие «существующей» аптеки. Отсутствует подтверждение её наличия (адрес, радиус доступности). 8. В соответствии с показателями, приведенными в характеристиках объектов капитального строительства, для планируемого объекта № 1.1 предполагается автостоянка вместимостью 60-90 мест, для планируемого объекта № 2.1 предполагается автостоянка вместимость 40-90 мест. Согласно расчетам, приведенным в материалах по обоснованию, проектный показатель обеспеченности планируемой застройки для постоянного хранения в автостоянках поз. 1.1 и поз. 2.1 указан 152 места. Таким образом, указанный минимальный показатель вместимости автостоянки приведенный в основной части проекта планировки территории противоречит приведенному показателю используемому в расчетах проектной обеспеченности планируемой застройки местами хранения автотранспорта. 9. В соответствии с представленными укрупненными показателями по системам инженерного обеспечения, для объекта Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.1.1) необходимо Газоснабжение с расчетным расходом газа куб.м/час 325,0, для объекта Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз.2.1), необходимо Газоснабжение с расчетным расходом газа куб.м/час 192,0. В соответствии с представленным письмом ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» от 05.03.2024 № 04-01-13/1549, имеется возможность подключения объектов с расходом газа 325 мЗ/час. Таким образом, подтверждение возможности — подключения планируемых жилых объектов с необходимыми расчетными показателями к системе газоснабжения отсутствует. 10. В представленной документации по планировке территории отсутствует информация о возможности подключения планируемых жилых объектов к системам инженерного обеспечения — электроснабжение. 11. В представленной документации по планировке территории отсутствует информация о возможности подключения планируемых жилых объектов к системам инженерного обеспечения — водоснабжение. 12. В представленной документации по планировке территории отсутствует информация о возможности подключения планируемых жилых объектов к системам инженерного обеспечения — водоотведение. 13. В представленной документации по планировке территории отсутствует информация о возможности подключения планируемых жилых объектов к системам инженерного обеспечения — радио-телефонизации. | Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает аргументированным указанные замечания:  Вид разрешенного использования указывается в соответствии с основными видами разрешенного использования территориальной зоны правил землепользования и застройки города Батайска, за исключением: при необходимости выбора условно-разрешенного вида способа возможного образования земельного участка должна содержать информацию о выборе условно-разрешенного вида и необходимости проведения процедуры его получению (п. 3 ч. 5 ст. 43 ГрК РФ)  Учитывая, что по отношению к территории со сложившейся застройкой проект планировки включает анализ существующей ситуации, определение предельных параметров строительства и реконструкции, установление красных линий и других линий градостроительного регулирования, необходимо рассмотреть снижение плотности застройки, рассмотреть возможность размещения парковок для автомобилей в двух уровнях на стадии проектирования,  Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает аргументированным указанные замечания и рекомендует повторно обратиться в Управление образования города Батайска за получением актуальной информации по обеспеченностью детскими дошкольными учреждениями и школами в радиусе нормативной территориальной доступности.  Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает полученные предложения по снижению плотности застройки носит рекомендательный характер.  Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Батайск» считает полученные предложения по получению разрешения на отклонение от предельных параметров до стадии разработки проекта планировки и межевания носит рекомендательный характер.  Комиссия по землепользованию и застройке считает представленные замечания аргументированными по следующим основаниям:  Несоответствие проекта требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ и рекомендует доработать заявителю представленный проект. |

Рекомендации по результатам общественных обсуждений:

направить проект планировки и проект межевания территории в границах квартала, ограниченного ул. Ленина, ул. Кирова, ул. Ворошилова, ул. К. Маркса,на утверждение/на доработку.

    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