 Заключение

о результатах общественных обсуждений

«14» \_января\_ 2025 г.               г.Батайск,

ш. Восточное, участок 9

(территория, пределах

                                                      которой проводились

                                                    общественные обсуждения)

В период с 16.12.2024 по 14.01.2025 года проведены общественные обсуждения по: проекту планировки и проекту межевания незастроенной территории комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: г. Батайск, шоссе Восточное, участок 9 с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м (+/- кв.м),

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 \_13\_ человек.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол  общественныхобсуждений от 10 января 2025г. № 2, на основании которого подготовленозаключение о результатах общественных обсужденийпо проекту: проекту планировки и проекту межевания незастроенной территории комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: г. Батайск, шоссе Восточное, участок 9 с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м (+/- кв.м).

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. | | не поступало | Вальтер Б.А. (член комиссии): В проекте планировки территории Часть 1 Основная часть проекта Планировки территории 7-2022-ППТ:   * в чертеже планировки территории, лист 5 отсутствуют: * 1. Каталог координат характерных точек красных линий; * 2. Каталог координат характерных точек границ планируемых элементов планировочной структуру; * 3. Каталог координат характерных точек зон размещения объектов капитального строительства; * Лист 6 информация в строке 2. Площадь территории общего пользования противоречит информации представленной ранее в строке 1 «– зон рекреационного назначения (:ЗУ21) 0, 376262 га+ зон дорожной инфраструктуры (:ЗУ22); 1,193722=1,57 га; * Лист 7 расхождение показателей открытых наземных автостоянок, машиномест; * Лист 7 Размещение «образовательного учреждения (I ступени обучения, 1-4 классы), отдельно стоящая. мест 140» противоречит Договору о комплексном развитии незастроенной территории. Приложение № 3 содержит перечень объектов в области образования и здравоохранения, предусмотренных к размещению при подготовке документации по планировке территории; * Лист 7-8 ДПТ предусмотрено размещение коммерческих объектов: два объекта: « 3-х этажный отдельно стоящий коммерческий объект, площадью 4900 кв.м»; один объект «Одно этажный отдельно стоящий коммерческий объект, площадью 1200 кв.м». Общая площадь коммерческих объектов составляет 11 000 кв.м. Размещение данных объектов противоречит Договору о комплексном развитии незастроенной территории. Приложение № 3 содержит перечень объектов, предусмотренных к размещению при подготовке документации по планировке территории: отдельно стоящие коммерческие объекты до 3-х этажей, площадью 10200 кв.м. Примечание (\*) к объекту не предусмотрено. * Лист 9 Таблица заполнена не верно. В столбце «Наименование» системы» должен быть указан вид инженерного обеспечения, а не вид «жилая зона»; * Лист 9 отсутствует укрупненный расчет нагрузок (есть показатели без преждевременного расчета); * Лист 10-11 ПРи наименовании объекта «Многоквартирный жилой дом (18 этажей) со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой» Показатели «Этажность min-max» и «Количество этажей min-max» не могут составлять 12-18»; * Лист 10-11 «Примечания (человек) 312+312+312+312+312+312+293+293+293=2751» Данный показатель противоречит ранее представленному «Численность населения человек 2750»; * Лист 10-11 Показатель «Процент застройки, max%» для многоквартирных домов жилых домов указан 50. В материалах по обоснованию ППТ (лист 26) указаны предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны (КРТ), в соответствии с которыми Максимальный процент застройки для ВРИ 2,6 составляет 40! Таким образом указанный процент застройки и площадь застройки не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства в данной территориальной зоне. * Лист 10-11 «Характеристики объектов капитального строительства «жилого назначения»:   2. Отдельно-стоящий коммерческий объект.  3. Отдельно-стоящий коммерческий объект.   * 9 Отдельно-стоящий коммерческий * 10 Образовательное учреждение. * 14. Водопроводная насосная станция. * 15 Канализационные насосные станции» и другие перечисленные объекты не относятся к объектам жилого назначения. * Лист 11 «Характеристики объектов капитального строительства» ЗУ 21 – Пешеходная аллея». Данный объект не является объектом Капитального строительства. * Лист 12-13 «2.2 Положения об очередности планируемого развития территории». Наименование объектов капитального строительства не соответствует наименованию объектов капитального строительства указанных в таблице на листах 10-11; * В нарушение положений п. 2 ч. 3 ст. 42 ГрК РФ отсутствует информация об обеспечении жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.   Проект планировки территории. Часть 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории 7-2022-ППТ.   * Лист 1 «Карта планировочной труктуры территорий поселенийя с отображением границ элементов планировочной структуры» В соответствии с Уставом муниципального образования «Город Батайск», Город Батайск является городским округом. * Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры Лист 1. Карта планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры». В соответствии с Уставом муниципального образования «Город Батайск», Город Батайск является городским округом. На представленной карте отсутствуют границы элементов планировочной структуры. Несоответствие ст. 42 ГрК РФ. * Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и местоположение существующих объектов капитального строительства. Лист 2. Наименование объектов противоречит наименованию объектов капитального строительства указанных в основной части проекта планировки территории. На чертеже нанесено большое количество красных линий, нумерация задана только одной. Условные обозначения не соответствуют чертежу. Отсутствуют: 1. Каталог координат характерных точек красных линий; 2. Каталог координат характерных точек границ планируемых элементов планировочной структуры; 3. Каталог координат характерных точек зон размещения объектов капитального строительства. * Схема размещения социально значимых объектов строительства Лист 5. Наименование объектов противоречит наименованию объектов капитального строительства указанных в основной части проекта планировки территории. * Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории Лист. 6. «Озеленение территории» отсутствует на схеме. * Схема вертикальной планировки территории Лист 7. Наименование объектов противоречит наименованию объектов капитального строительства указанных в основной части проекта планировки территории; * Схема решений системы инженерно-технического обеспечения территории . Лист 8. Наименование объектов противоречит наименованию объектов капитального строительства указанных в основной части проекта планировки территории; * Лист 30. «В юго-восточной части микрорайона предусмотрено размещение отдельно стоящего образовательного учреждения 1-й ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) на 140 мест.». Размещение отдельно стоящего образовательного учреждения нарушает существующие условия Договора о комплексном развитии незастроенной территории. Приложение № 3 содержит перечень объектов в области образования и здравоохранения, предусмотренных к размещению при подготовке документации по планировке территории: 2. Образовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) встроенное/пристроенное на 140 мест. «Таким образом минимальная обеспеченность населения школьными образовательными учреждениями составит 2750/1000х108=297 мест». «Данным проектом планировки предусмотрено отдельное стоящее образовательное учреждение 1-й ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) на 140 мест». «Договором о комплексном развитии незастроенной территории № 1 от 28.04.2023 г. предусмотрено общеобразовательное учреждение I ступени обучения (начальное общее образование (1-4 классы) встроенное/пристроенное на 140 мест.) При этом обучение основному общему образованию (5-9 классы), и среднему общему образованию (10-11 классы) планируется в школьных образовательных учреждениях, размещенных на прилегающих жилых территориях и в микрорайоне Авиагородок». В материалах по обоснованию проекта планировки территории отсутствует информация об общеобразовательных учреждениях, в которых планируется обеспечение планируемого населения местами. В составе ИРД отсутствуют письма-согласования от общеобразовательных учреждений. Радиус доступности от планируемой к размещению в рамках данной документации по планировке территории жилой застройки до ближайших образовательных учреждений превышает нормативный радиус предусмотренный действующими СП 42.13330.2016 и СП 251.1325800.2016. Документация по планировке территории не содержит информацию о наличии профицитных мест в школьных образовательных учреждениях в радиусе нормативной доступности от проектируемого жилья. Таким образом минимальный норматив обеспеченности населения школьными образовательными учреждениями не соблюден. * Лист 34 «Согласно градостроительному регламенту территориальной зоны застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (Ж.3) Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Батайск» (действующая редакция) Земельный участок с кадастровым номером 61:46:0000000:19 расположен в границах территориальной зоны «КРТ – Зона комплексного развития территории». * Лист 29-37 Отсутствует расчет обеспечения планируемого населения учреждениями культуры в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»; * Лист 29-37 Отсутствует расчет обеспечения планируемого населения объектами физической культуры и спорта в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск»; * Лист 29-37 Отсутствует расчет обеспечения планируемого населения учреждениями здравоохранения в соответствии с нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Батайск».   Проект межевания территории. Часть 1. Основная часть проекта межевания территории 7-2022-ПМТ:   * Лист 4 «2. Площадь территории общего пользования (:ЗУ21, :ЗУ22)» Информация в данной строке противоречит информации представленной ранее в строке 1 «-зон рекреационного назначения (:ЗУ21) 0,376262 га+зон дорожной инфраструктуры (:ЗУ22); 1,193722=1,57 га; * Лист 5 Площадь земельного участка подлежащего образованию «61:46:0000000:19:ЗУ4» не соответствует фактической площади земельного участка указанной в основной части проекта планировки территории. * Лист 7 Нормативная площадь земельного участка 61:46:0000000:ЗУ10 не соответствует нормативной площади земельного участка указанной в основной части проекта планировки территории.   Проект межевания территории Часть 3 Прилагаемые материалы 7-2022-ППТ:   * В составе ИРД представлена неактуальная информация из ИСОГД; * В составе ИРД не представлены письма от ресурсоснабжающих организаций, подтверждающие возможность предоставления нагрузок (укрупненный расчет нагрузок отсутствует) – грубое нарушение пункта 2 части 3 статьи 42 ГРК РФ. | 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 планировки и межевания незастроенной территории комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: г. Батайск, шоссе Восточное, участок 9 |

Рекомендации по результатам общественных обсуждений:

направить проект планировки и проект межевания незастроенной территории комплексного развития на земельном участке, расположенном по адресу: г. Батайск, шоссе Восточное, участок 9 с кадастровым номером 61:46:0000000:19 (единое землепользование), площадью 80000 кв.м (+/- кв.м) 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