

Заключение  
по результатам публичных слушаний

20 декабря 2024 года  
(дата оформления)

г. Усть-Лабинск

Рассмотрение проекта проекта планировки и проекту межевания территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83, кадастровый номер 23:35:0525010:420».  
(наименование вопроса (проекта), рассмотренного на публичных слушаниях)

Место и дата проведения: Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Ленина, 36, 20 декабря 2024 г, 10-00 ч.

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Усть-Лабинский район: 05.12.2024 г № 1484«О назначении и проведении публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83, кадастровый номер 23:35:0525010:420».

Опубликование (обнародование) информации о публичных слушаниях в выпуске газеты «Усть-Лабинск инфо» 12 декабря 2024 года № 50 (14141), и на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Усть-Лабинский район в сети «Интернет» <http://www.adminustlabinsk.ru/>.

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний: комиссия по землепользованию и застройке на территории сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район.

Количество участников публичных слушаний: участники отсутствовали.

Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний: протокол проведения публичных слушаний от 20 декабря 2024 года № 78.

Внесены предложения и замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания.

№ п/п	Содержания предложений и замечаний участников публичных слушаний	Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений, публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками предложений и замечаний
Письмо Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края:		
1.1	<p>Поступили замечания от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края:</p> <p>Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, проанализировав проект планировки и проект межевания территории по объекту: «Трехэтажный 16-ти квартирный жилой дом с магазином на первом этаже по адресу: Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д.83, кадастровый номер 23:35:0525010:420», планируемые к рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых 20 декабря 2024 г., сообщает следующее.</p> <p>Состав и содержание представленной документации по планировке территории не соответствует требованиям, установленным статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).</p> <p>Целью проекта является подготовка проекта планировки территории для выделения элементов планировочной структуры, уточнения границ образованного земельного участка, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.</p> <p>В нарушение части 1 статьи 42 ГрК РФ представленный проект планировки,</p>	<p>Учесть данные замечания и отказать в утверждении проекта планировки с проектом межевания. Рекомендовать после исправлений замечаний обратиться в администрацию повторно.</p>

например:

не отображает видов элементов планировочной структуры (квартал, микрорайон и т.п.), утвержденных приказом Минстроя Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр.

Согласно графическим материалам проекта, например, «Карты (фрагмента) планировочной структуры городского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры» (том 1, часть 1, лист 1), в «границы выделенного элемента планировочной структуры» входят два земельных участка видом разрешенного использования «для эксплуатации малоэтажного многоквартирного жилого дома и помещений торговли»: площадью 783 кв. м с кадастровым номером 23:35:0525010:90 и площадью 5799 кв. м с кадастровым номером 23:35:0525010:51, расположенных по ул. Пролетарской в г. Усть-Лабинске. «Границы проекта планировки территории» проходят по границам проектируемого земельного участка площадью 1372 кв.м (далее – ЗУ 1), образованного путем раздела земельного участка с кадастровым номером 23:35:0525010:51, с расположенным на нем трехэтажным 16-ти квартирным домом с магазином на первом этаже;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства определены не для всей территории выделенного проектом элемента планировочной структуры.

В нарушение части 3 статьи 42 ГрК РФ, например:

основная часть проекта планировки территории не включает границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

на чертеже проекта планировки территории, на земельных участках с кадастровыми номерами 23:35:0525010:90 и

23:35:0525010:51 (измененного), не отображены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства на ЗУ1 запроектированы при несоблюдении минимальных отступов от красной линии и границ земельных участков, установленных градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района, утвержденным решением Совета Усть-Лабинского городского поселения Усть-Лабинского района (далее – правила землепользования и застройки) от 25 ноября 2008 г. № 2 (в редакции от 10 декабря 2024 г. № 1), для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2), согласно которых:

минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;

расстояние до красной линии: улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м; проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м.

Проект планировки разработан в соответствии с недействующими на сегодняшний день правилами землепользования и застройки, применены градостроительные регламенты для зоны Ж-МЗ, не содержащейся в правилах.

Минимальные отступы от границ земельного участка с кадастровым номером 23:35:0525010:35, от красной линии по ул. Пролетарской и от проезда к земельному участку с кадастровым номером 23:35:0525010:44 отсутствуют или частично отсутствуют (чертеж планировки территории утверждаемой части, лист 1, страница 36).

Расположенный на ЗУ1 многоквартирный дом построен и введен в эксплуа-

тацию при несоблюдении минимальных отступов от красной линии улиц и проездов (по границе или в непосредственной близости), а также в нарушение требований технических регламентов, пунктов 4.3, 8.6 СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», при несоответствии ограничениям, установленным законодательством Российской Федерации: противопожарные разрывы между многоквартирным домом и существующими нежилыми постройками на соседнем участке менее 6,0 м; градостроительных регламентов правил землепользования и застройки. Информация о выданном разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства отсутствует.

Проектом планировки установлены красные линии на часть кадастрового квартала 23:35:0525010:51, по улицам Пролетарской, Пушкина, Ладожской, в котором расположена рассматриваемая территория. При этом красная линия установлена по границам земельного участка с кадастровым номером 23:35:0525010:35, с видом разрешенного использования «для размещения пункта техобслуживания с магазином автозапчастей» (не предусмотрен градостроительными регламентами правил землепользования и застройки для зоны Ж2), примыкающего к земельному участку ЗУ1 вдоль фасада 16-ти квартирного дома, что приводит к нарушению линии застройки ул. Пролетарской.

В нарушение части 4 статьи 42 ГрК РФ материалы по обоснованию проекта планировки не содержат, например:

карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения

с отображением границ элементов планировочной структуры (квартала, микрорайона);

результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с ГрК РФ;

Чертеж планировки территории в материалах по обоснованию (лист 6 страница 70) разработан в нарушение:

части 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, части 5.5.138 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (далее – НГПКК). По проекту восемь машино-мест запроектированы за пределами ЗУ1, перед фасадом многоквартирного дома по ул. Пролетарской, на земельном участке площадью 165 кв. м с кадастровым номером 23:35:0525010:35 видом разрешенного использования «для размещения пункта техобслуживания с магазином автозапчастей»;

в нарушение таблицы 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 г. № 74 (далее – СанПиН), на чертеже: расстояние от 11 автопарковок до придомовых площадок, предназначенных для спорта, менее 50 м; расстояния от 11 пар-

ковок, расположенных на придомовой территории до многоквартирного дома, менее 15 м и менее 10 м от 8 парковок, расположенных за пределами ЗУ1;

положений НГПКК, согласно пунктов 4.2.35, 4.2.57 минимальная обеспеченность многоквартирных жилых домов придомовыми площадками определяется в соответствии с таблицей 39 основной части НГПКК, которая в свою очередь предусматривает площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой и спортом, озелененные территории. В проекте придомовая территория не обеспечена детской площадкой, на чертеже планировки территории, в технико-экономических показателях, содержатся показатели детской площадки, в графической части – отсутствует. Площадка для занятий физкультурой (по проекту – 40 кв.м) не соответствует нормируемой площади в соответствии с НГПКК (7,5 кв.м на 100 кв.м площади квартир – 57 кв.м);

не соответствует требованиям пункта 11.15 свода правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», на въездах на придомовую территорию, не соблюдены 6 м радиусы закругления кромки проезжей части дорог.

Проезд к земельному участку с кадастровым номером 23:35:0525010:49 и к ЗУ1 запроектирован частично по территории земельного участка с кадастровым номером 23:35:0525010:44, который не отражен в проекте как изменяемый.

Следует отметить, что в проекте усматриваются неточности при подсчете, например количества жителей (762,1 (общая площадь квартир /22=35, по проекту – 19).

В нарушение части 5 статьи 43 ГрК

РФ, например:

текстовая часть проекта межевания территории не включает в себя:

перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории;

сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон.

В нарушение части 6 статьи 43 ГрК РФ, например:

на чертежах межевания территории не отображены:

границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;

границы и условные номера изменяемых земельных участков.

В нарушение части 7 статьи 43 ГрК РФ, например: на чертежах материалов по обоснованию проекта межевания территории не отображены границы зон с особыми условиями использования территорий (охранные зоны инженерных коммуникаций).

Следует отметить, что перечень указанных нарушений не является исчерпывающим.

В проекте планировки территории



	<p>содержатся разночтения, например, в положении о характеристиках планируемого развития территории отмечено, что основным принципом организации территории является максимально эффективное ее использование при размещении Гостиничного комплекса, сопутствующих объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры и объектов благоустройства (Лист 6 Положения о характеристиках планируемого развития территории), графическая часть проекта планировки размещение Гостиничного комплекса не предусматривает.</p> <p>Приказом департамента от 12 декабря 2022 г. № 288, образована рабочая группа по оказанию методической помощи органам местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края по разработке, в том числе документации по планировке территорий.</p> <p>Материалы вышеуказанной документации по планировке территории не направлялись в департамент для рассмотрения рабочей группой.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, прошу Вас принять меры, направленные на устранение допущенных нарушений, поручить соответствующим структурным подразделениям администрации обеспечить подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности до ее утверждения.</p>	
1.2		
2. Иных участников публичных слушаний		
2.1	не поступало	-
2.2		

Общее количество внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний: 1

Вывод по результатам публичных слушаний:  
комиссия по землепользованию и застройке на территории сельских поселений муниципального образования Усть-Лабинский район рекомендует главе муниципального образования Усть-Лабинский район отказать в утверждении проекта по объекту: «Трехэтажный 16-и квартирный жилой дом, с магазином на первом этаже по адресу: Краснодарский край, Усть-Лабинский район, г. Усть-Лабинск, ул. Пролетарская, д. 83, кадастровый номер 23:35:0525010:420».

Заместитель председателя комиссии



А.Н.Киселев