

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушаний

«14» _____ 03 _____ 2023г.

(дата оформления заключения)

Администрация Алтайского района

(организатор проведения публичных слушаний)

по результатам проведения публичных слушаний по проекту по утверждению проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 22:02:240002:2954

Количество участников, которые приняли участие в публичных слушаниях 3

На основании протокола публичных слушаний от «13» ___ 03 ___ 2023 г. №2

(реквизиты протокола публичных слушаний)

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний	
Участник публичных слушаний, внесший предложение и (или) замечание	Содержание предложений и (или) замечаний
Инспекция по контролю в области градостроительной деятельности Алтайского края	1. Проект планировки территории земельного участка 22:02:240002:2954, расположенного по адресу: Алтайский край, Алтайский район, в административных границах Алтайского сельсовета, разработанный ИП Баевым А.Н., шифр 23.414-ПП (далее – ПП). 1.1. Структура ПП не соответствует требованиям части 2 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), согласно которым проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. При этом и утверждаемая часть, и материалы по ее обоснованию должны формироваться отдельными томами, содержащими текстовые и графические материалы. 1.2. В нарушение части 1 статьи 41, части 1 статьи 42 ГрК РФ в ПП не указана цель его разработки. 1.3. В нарушение пунктов 2, 3 части 3 статьи 42 ГрК РФ в основной части ПП (том 1, текстовая часть) отсутствуют положения: о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом). В данных положениях должны

указываться в том числе расчетные показатели объемов и типов жилой застройки, этажность, расчетное количество жителей; о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

В частности должен быть представлен расчет потребности в учреждениях обслуживания - дошкольных образовательных и общеобразовательных учреждениях, поликлиниках, физкультурно-оздоровительных учреждениях и т. д.;

об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

1.4. Согласно части 3 статьи 42 ГрК РФ на чертежах проекта планировки отображаются в том числе красные линии. При этом пунктом 1 части 3 статьи 41.1 ГрК РФ установлено требование к подготовке графической части документации по планировке территории (далее – ДПТ) в соответствии с системой координат,

используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН). В силу пункта 5.9 Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), утвержденной постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30, координаты точек пересечения осей, переломные точки осей и красных линий приводятся непосредственно на чертеже или в форме ведомости, которая прилагается к чертежу. В нарушение указанных норм в представленном ПП отсутствуют сведения о координатах устанавливаемых красных линий.

1.5. В нарушение пункта 11.6 свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр (далее - СП 42.13330.2016), в разделе 3 «Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание территории» ПП (том 1) содержится информация о проездах местного значения, которые не предусмотрены классификацией улиц и дорог сельских населенных пунктов, определенных в таблице 11.3 СП 42.13330.2016. Кроме этого, расчетные параметры основной улицы, указанные в данном разделе ПП, и поперечные профили улиц и проездов, представленные на чертеже ПП с наименованием «План красных линий. М 1:2000. Поперечные профили улиц и проездов», не соответствуют параметрам, установленным в таблице 11.4 СП 42.13330.2016.

1.6. В разделе 1 «Характеристика современного использования территории» ПП (том 1) указано, что Земельный участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения. При этом в соответствии с выпиской из ЕГРН от 29.01.2024 Земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов».

1.7. В примечаниях к таблицам 1 и 2 ПП (том 1) указано, что виды разрешенного использования принимаются согласно проекту межевания,

что противоречит требованиям статьи 43 ГрК РФ, согласно которым текстовая часть проекта межевания включает в себя сведения о видах разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

1.8. В разделе 2 «Основные направления градостроительного развития территории» ПП (том 1): виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 не отнесены к основным, условно разрешенным видам использования в соответствии со статьей 12 правил землепользования и застройки МО Алтайский

сельсовет, утвержденных решением Алтайского районного Собрания депутатов от 23.12.2022 № 24; вид разрешенного использования «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)» предусматривает размещение объектов для ежедневного отдыха граждан, а именно парков, городских лесов, садов, скверов, площадок для занятий спортом и прочих мест отдыха, что не соответствует классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

1.9. В разделе 4 «Инженерная подготовка территории и отвод поверхностных вод» ПП (том 1) сделан вывод об отсутствии опасных техногенных процессов. Однако сведения об инженерных изысканиях, выполненных на территории проектирования, в проекте отсутствуют. Кроме

этого, в указанном разделе предусмотрен организованный сбор поверхностных вод по системе открытых лотков и кюветов, при этом не определена необходимость размещения очистных сооружений и их производительность.

1.10. В разделе 5.1 «Водоснабжение» ПП (том 1): информация о глубине залегания водоносного горизонта отсутствует; не предусмотрены источники, из которых будет обеспечена подача воды в пожарные гидранты с обоснованием выбора такого источника, при этом не предусматривается централизованное водоснабжение. Вместе с тем

в тексте содержится информация, что для пожаротушения предусмотрены пожарные гидранты, расположенные не далее 100 м друг от друга.

1.11. В разделе 5.2 «Водоотведение» ПП (том 1) даны предложения о способе водоотведения при отсутствии в проекте сведений об инженерных изысканиях, выполненных на территории проектирования.

1.12. В разделе 5.3 «Теплоснабжение» ПП (том 1) указано, что в дальнейшем для нужд потребителей предусмотрена техническая возможность газоснабжения природным газом, при этом в ПП отсутствует информация о местах расположения инженерных сооружений газоснабжения, к которым будет осуществляться подключение.

1.13. В разделе 5.4 «Электроснабжение» ПП (том 1) указано, что распределение энергии осуществляется через трансформаторные подстанции стационарного и контейнерного типа, размещаемые на территории планируемых кварталов, при этом в ПП отсутствует информация о местах расположения соответствующих инженерных сооружений, к которым будет осуществляться подключение.

1.14. В схеме инженерно-технического обеспечения ПП (лист 5 тома 2) для части из запланированных к строительству объектов индивидуального жилищного строительства не отображена воздушная линия электропередач 0,4 кВ.

1.15. В разделе 6 «Мероприятия по санитарной очистке территории» ПП (том 1) не представлен расчет по принятому в проекте количеству площадок под контейнеры для твердых коммунальных отходов, а также отсутствует информация о площадках жидких коммунальных отходов, на которые предусмотрен вывоз таких отходов.

1.16. В разделе 8 «Основные показатели развития территории» ПП (том 1) отсутствует полный объем сведений о технико-экономических показателях ПП (в том числе о численности населения, общей площади домов, жилищной обеспеченности, объектах обслуживания, объектах инженерной инфраструктуры, коэффициенте застройки, коэффициенте плотности застройки и т. д.).

1.17. Согласно представленной схеме вертикальной планировки территории (том 2, лист б) проектные отметки высот в районе образуемых земельных участков :ЗУ46 - :ЗУ49 не обеспечивают отведение дождевых и талых вод открытым способом.

1.18. На въезде в проектируемый микрорайон не обеспечен нормативный уклон проезжей части улицы в соответствии с требованиями СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

1.19. На чертеже планировки территории (том 2, лист 1) установлено, что транспортная связь проектируемой территории с существующей застройкой предусмотрена посредством строительства дороги, которая будет проходить по территории земельного участка с кадастровым номером 22:02:240002:2955. Также с западной стороны Земельного участка запроектированы 2 въезда-выезда через земельный участок с кадастровым номером 22:02:240002:2910.

В силу статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Правилами землепользования и застройки МО Алтайский сельсовет для вышеуказанных земельных участков территориальные зоны не определены, градостроительные регламенты не установлены.

Земельные участки с кадастровыми номерами 22:02:240002:2955, 22:02:240002:2910 согласно выпискам из ЕГРН от 29.01.2024 относятся к категории «Земли сельскохозяйственного назначения» и имеют виды разрешенного использования «под многолетние насаждения» и «для сельскохозяйственного производства» соответственно. Исходя из положений статей 77–79 ЗК РФ использование земель сельскохозяйственного назначения в целях строительства автомобильных дорог не допускается и приведет к нарушению установленного правового режима обозначенных земельных участков.

Кроме этого, вышеперечисленные земельные участки находятся в частной собственности и строительство дорог на указанной территории может в последующем привести к конфликтным ситуациям, связанным с ограничением собственниками доступа по таким дорогам к планируемой жилой застройке.

1.20. В нарушение части 4 статьи 42 ГрК РФ в составе ПП отсутствуют следующие материалы по обоснованию ПП:

результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий; обоснование определения границ зон планируемого размещения

объектов капитального строительства; схема границ территорий объектов культурного наследия (документы, подтверждающие их наличие/отсутствие); обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям

градостроительных регламентов. В случае отсутствия таких объектов в границах территории проектирования в текстовой части ПП должна содержаться соответствующая информация; варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне, подготовленных в том числе с учетом распределительного газопровода высокого давления, предусмотренного генеральным планом муниципального образования (далее – МО) Алтайский сельсовет; перечень мероприятий по охране окружающей среды, включающий в том числе сведения по охране расположенных на юге Земельного участка водных объектов; обоснование очередности планируемого развития территории.

2. Проект межевания территории земельного участка 22:02:240002:2954, расположенного по

адресу: Алтайский край, Алтайский район, в административных границах Алтайского сельсовета, ур. Дресвянный, Тополев, Морчалов, участков 15, разработанный кадастровым инженером Крапивиным М.И. (далее – ПМ).

2.1. ПМ не соответствует по составу и содержанию требованиям статьи 43 ГрК РФ, в частности проект не структурирован на основную часть, которая подлежит утверждению, и материалы по обоснованию. Не представлены чертежи, на которых отображаются границы существующих земельных участков. Также не отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. В случае отсутствия таких зон и объектов

в границах территории проектирования на картах ПМ должна содержаться соответствующая информация.

2.2. В разделе 1 «Общая часть» ПМ указаны ссылки на документы, утратившие силу: правила землепользования и застройки МО Алтайский сельсовет, утвержденные решением Алтайского районного Собрания депутатов Алтайского края от 20.06.2017 № 87; приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.08.2012 № 518 «О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке».

2.3. В разделе «Исходные материалы в проекте межевания» не указаны реквизиты муниципальных правовых актов об утверждении правил землепользования и застройки и генерального плана МО Алтайский сельсовет, с учетом которых подготовлен ПМ.

2.4. В нарушение части 8 статьи 43 ГрК РФ в ПМ не содержится сведений об использовании материалов и результатов инженерных изысканий при его подготовке.

2.5. Согласно части 6 статьи 41 ГрК РФ проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 ГрК РФ.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Согласно разделу 1 «Общая часть» рассматриваемый ПМ выполнен в виде отдельного документа. В таком случае в связи с отсутствием утвержденного ПП в соответствии с положениями пункта 3 статьи 11.2 ЗК РФ ПМ не может определять новый вид разрешенного использования земельного участка, образуемого при разделе исходного участка.

2.6. В разделах 2, 3 ПМ указано, что Земельный участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения и сформированные настоящим проектом земельные участки определены для перевода из земель сельскохозяйственного назначения в земли населенных пунктов. Вместе с тем согласно выписке из ЕГРН от 29.01.2024 Земельный участок относится к категории земель населенных пунктов.

2.7. В таблице 2 раздела 3 «Основные показатели по проекту межевания» ПМ указаны виды разрешенного использования образуемых земельных участков «под жилую застройку индивидуальную», «земли общего пользования», несоответствующие видам разрешенного использования земельных участков, установленным в градостроительном регламенте территориальной зоны Ж-1 правил землепользования и застройки МО Алтайский сельсовет, утвержденных решением Алтайского районного Собрания депутатов от 23.12.2022 № 4 («для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)», «земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)»).

3. На отдельных участках двухсторонней застройки улиц планировочные отметки проезжих частей выше отметок оснований жилых домов на 3–4 м. В условиях сложного рельефа полагаем целесообразным проработать вопрос организации односторонней застройки улиц с целью обеспечения комфортного доступа на территорию земельных участков и подъездов к жилым домам.

Рассмотрев предложения и замечания по проекту утверждение проекта планировки и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 22:02:240002:2954

учитывая итоги голосования участников публичных слушаний

РЕШИЛИ:

Направить проект планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 22:02:240002:2954 на доработку в связи с наличием существенных обоснованных замечаний

аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний
о целесообразности (нецелесообразности)
внесенных участниками публичных слушаний
предложений и замечаний

Председатель комитета
по строительству, транспорту, энергетике и связи, ЖК
и дорожному хозяйству

Е.А.Шевелева