

ЗАКЛЮЧЕНИЕ о результатах публичных слушаний

9 декабря 2019 года

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки
сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский
Самарской области

на основании протокола публичных слушаний от 09.12.2019 сообщает:

с 08.10.2019 по 09.12.2019 состоялись публичные слушания по проекту решения Собрания представителей сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Нижнее Санчелеево муниципального района Ставропольский Самарской области» (далее – Проект), в которых приняло участие 5 человек.

На Проект поступило 1 предложение и замечание участников:

в целях приведения Проекта в соответствие с требованиями действующего законодательства предлагаю:

часть 1.1 статьи 8 Правил в редакции, предусмотренной подпунктом 6 пункта 1 Проекта, изложить в следующей редакции:

«1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если:

размеры земельного участка меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельного участка неблагоприятны для застройки;

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.»;

в части 2 статьи 8 Правил в редакции, предусмотренной подпунктом 6 пункта 1 Проекта, слова «в части 1.1 настоящей статьи» заменить словами «в абзаце третьем части 1.1 настоящей статьи»;

дополнить Проект изменением статьи 8 Правил следующего содержания:

«статью 8 Правил дополнить частью 15 следующего содержания:

«15. В случае, если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент Правил в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.»;

учитывая то, что в сельском поселении Нижнее Санчелеево утвержден отдельный порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории, предлагаю:

подпункт 7 пункта 1 Проекта, изложить в следующей редакции:

«7) статью 9 Правил «Планировка территории поселения» изложить в следующей редакции:

«Статья 9. Виды документации по планировке территории поселения

1. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

2. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, когда в соответствии с частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов.

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

4. Подготовка документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Администрации поселения, принятие решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, указанных в частях 5 и 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, внесение изменений в такую документацию, отмена такой документации или ее отдельных частей, признание отдельных частей такой документации не подлежащими применению осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и постановлением Администрации поселения, принимаемым в соответствии с настоящими Правилами.

5. В случаях, не указанных в части 4 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории, принятие решений о ее утверждении, внесение изменений в такую документацию, отмена такой документации или ее отдельных частей, признание отдельных частей такой документации не подлежащими применению осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Самарской области и нормативными правовыми актами муниципального района Ставропольский Самарской области, указанными соответственно в частях 18 – 20 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.»;

дополнить пункт 1 Проекта подпунктом 8 (с соответствующим изменением нумерации последующих подпунктов пункта 1 Проекта) следующего содержания:

«8) статьи 10 – 12 Правил признать утратившими силу;»;

учитывая то, что в сельском поселении Нижнее Санчелеево утвержден отдельный порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, предлагаю:

подпункт 8 (указана нумерация подпункта в редакции опубликованного Проекта) пункта 1 Проекта, изложить в следующей редакции:

«наименование Главы IV Правил «Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения» изложить в следующей редакции:

«Глава IV. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам документов в области градостроительной деятельности»;»;

после подпункта 8 (указана нумерация подпункта в редакции опубликованного Проекта) пункта 1 Проекта дополнить пункт 1 Проекта двумя подпунктами (с соответствующим изменением нумерации последующих подпунктов пункта 1 Проекта) следующего содержания:

«статью 13 Правил изложить в следующей редакции:

«Статья 13. Общие положения об организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам документов в области градостроительной деятельности

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, по проектам документов в области градостроительной деятельности, указанным в части 2 настоящей статьи, проводятся общественные обсуждения или публичные слушания.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся по проектам следующих документов в области градостроительной деятельности:

1) проекту генерального плана поселения, а также проектам, предусматривающим внесение изменений в указанный документ;

2) проекту Правил, а также проектам, предусматривающим внесение изменений в указанный документ;

3) проектам планировки территории поселения, а также проектам, предусматривающим внесение изменений в указанный документ;

4) проектам межевания территории поселения, а также проектам, предусматривающим внесение изменений в указанный документ;

5) проекту правил благоустройства территории поселения, а также проектам, предусматривающим внесение изменений в указанный документ;

6) проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

7) проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам, указанным в пунктах 1 – 5 части 2 настоящей статьи являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам, указанным в пунктах 6 и 7 части 2 настоящей статьи являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные

проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

5. Организаторами общественных обсуждений или публичных слушаний являются:

Администрация поселения – по проектам, предусмотренным пунктами 1, 3 – 5 части 2 настоящей статьи;

Комиссия – по проектам, предусмотренным пунктами 2, 6 и 7 части 2 настоящей статьи.

6. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, организатор общественных обсуждений или публичных слушаний, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, официальный сайт и (или) информационные системы, используемые при проведении общественных обсуждений или публичных слушаний, требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, определяются решением Собрания представителей поселения, принимаемым в соответствии с Уставом поселения и настоящими Правилами.»;

«статьи 14 – 16 Правил признать утратившими силу»;

в целях приведения Проекта в соответствие с законодательством предлагаю часть 6.2 статьи 19 Правил в редакции, предусмотренной подпунктом 11 (указана нумерация подпункта в редакции опубликованного Проекта) пункта 1 Проекта, изложить в следующей редакции:

«6.2. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, утвержденном до 1 июля 2017 года, может быть использована в течение срока, который установлен постановлением Правительства Самарской области и не может быть менее чем три года и более чем восемь лет начиная с 1 июля 2017 года, для подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, строящимся, реконструируемым в границах такого земельного участка, выдачи разрешений на строительство.»;

в статье 23 Правил в редакции Проекта (подпункт 14 (указана нумерация подпункта в редакции опубликованного Проекта) пункта 1 Проекта) в градостроительном регламенте территориальной зоны «О1 Зона размещения объектов делового, общественного, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения»:

таблицу «Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» дополнить строками с кодами 5.1.3, 5.1.4 (с учетом нумерации кодов и последовательности в их изложении в таблице) следующего содержания:

Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	5.1.3
Оборудованные площадки для занятий спортом	Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты,	5.1.4

	автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища)	
--	---	--

из таблицы «Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» строку с кодом 5.1.3 исключить;

подпункт 15 (указана нумерация подпункта в редакции опубликованного Проекта) пункта 1 Проекта заменить подпунктами (с соответствующим изменением нумерации последующих подпунктов пункта 1 Проекта) следующего содержания:

«статью 29 Правил изложить в следующей редакции:

«Статья 29. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в жилых зонах и общественно-деловых зонах

№	Наименование параметра	Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах					
		Ж1	Ж1-А	Ж2	Ж5	Ж8	О1
1.	Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства, кв.м	600	600	400	-	400	-
2.	Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства, кв. м	3000	3000	3000	-	3000	-
3.	Минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки, кв.м на каждый блок	200	200	100	-	200	-
4.	Максимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки, кв.м на каждый блок	3000	3000	500	-	500	-
5.	Минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, кв.м.	600	600	-	-	-	-
6.	Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, кв.м.	5000	5000	-	-	-	-
7.	Минимальная площадь земельного участка для многоквартирной жилой застройки до трех этажей, кв.м	-	-	200	-	200	-
8.	Минимальная площадь земельного участка для многоквартирной жилой застройки свыше трех этажей, кв.м	-	-	1200	-	1200	-

9.	Минимальная площадь земельного участка для размещения дошкольных образовательных учреждений и объектов начального общего и среднего (полного) общего образования, м	4000	4000	4000	4000	4000	-
10.	Минимальная площадь земельного участка для размещения объектов среднего профессионально и высшего профессионального образования, м	-	-	-	7500	7500	7500
11.	Минимальная площадь земельного участка для размещения инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологического законодательства, кв.м	4	4	4	4	4	4
12.	Минимальная площадь земельного участка для иного использования земельных участков, за исключением, использования указанного в пунктах 1-11 настоящей таблицы	100	100	100	100	100	100
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений							
13.	Максимальная высота зданий, строений, сооружений, м	12	12	15	12	0	22,5
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений							
14.	Минимальный отступ от границ земельных участков до отдельно стоящих зданий, м	3	3	3	3	3	3
15.	Минимальный отступ от границ земельных участков до строений и сооружений, м	1	1	1	1	1	3
16.	Минимальный отступ от границ земельного участка при строительстве, реконструкции жилых домов блокированной застройки в месте примыкания с соседними блоками, м	0	0	0	-	-	-

17.	Минимальный отступ от границ земельных участков до дошкольных образовательных учреждений и объектов начального общего и среднего (полного) общего образования, м	10	10	10	10	10	-
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка							
18.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальной жилой застройки, %	60	60	60	-	-	-
19.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, %	50	50	-	-	-	-
20.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для блокированной жилой застройки, %	80	80	80	-	-	-
21.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для многоквартирной жилой застройки, %	-	-	50	-	-	-
22.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для садоводства, %	-	-	-	-	-	-
23.	Максимальный процент застройки для размещения инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, допустимых к размещению в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологического законодательства, %	90	90	90	90	90	90
24.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка в иных случаях, за исключением случаев, указанных в пунктах 18-23 настоящей таблицы, %	-	-	-	-	-	90

Иные показатели							
25.	Минимальный отступ (бытовой разрыв) между зданиями индивидуальной жилой застройки и (или) зданиями блокированной жилой застройки, м	6	6	6	-	6	-
26.	Минимальный отступ (бытовой разрыв) между зданиями многоквартирной жилой застройки, м	-	-	10	-	10	-
27.	Максимальное количество блоков в блокированной жилой застройке, шт.	4	4	10	-	10	-
28.	Максимальная площадь встроенных и пристроенных помещений нежилого назначения в жилых зданиях (за исключением объектов образования и здравоохранения), кв.м	100	100	150	-	-	-
29.	Максимальная площадь отдельно стоящих зданий, строений нежилого назначения (за исключением объектов образования, здравоохранения и объектов физической культуры и спорта, хранения и стоянки транспортных средств), кв.м	500	500	300	-	-	1000
30.	Максимальная площадь отдельно стоящих зданий объектов физической культуры и спорта, кв.м	1000	1000	1500	-	-	-
31.	Максимальная площадь отдельно стоящих зданий, строений, сооружений объектов хранения и стоянки транспортных средств	300	300	600	-	-	1200
32.	Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков, м	2	2	2	0	-	0

Примечание: В целях применения настоящей статьи знак «-» в столбце «Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах» означает, что данный параметр не подлежит установлению.»;

«статью 30 Правил дополнить примечанием следующего содержания:

«Примечание: В целях применения настоящей статьи знак «-» в столбце «Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах» означает, что данный параметр не подлежит установлению.»;

«статью 31 Правил изложить в следующей редакции:

«Статья 31. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования»

№	Наименование параметра	Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах												
		Cx1	Cx2	Cx2 -1	Cx2 -2	Cx2 -3	Cx2 -4	Cx2- 5	Cx2 -0	Cx2 -6	Cx2 -7	Cx4	Cx4 -1	Cx4 -2
1.	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	300	600	600
2.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м	50000 0	50000 0	50000 0	50000 0	50000 0	50000 0	500000 0	50000 0	50000 0	50000 0	5000	5000	5000
3.	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	0	20	20	20	20	20	20	20	20	0	10	10	10
4.	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений м	-	5	5	5	5	5	1	1	1	1	3	3	3
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка при застройке земельных участков для садоводства, %	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	0	0
6.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении производственных объектов, %	0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	-	-	-
7.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении коммунально-складских объектов, %	0	60	60	60	60	60	60	60	60	60	-	-	-
8.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка при размещении иных объектов, за исключением случаев, указанных в пунктах 5-7 настоящей таблицы, %	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	0	0
9.	Максимальный размер санитарно-защитной зоны, м	0	0	100 0	500	300	100	50	0	0	0	0	0	0

10.	Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков, м	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1,5	1,5	1,5
-----	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----	-----	-----

Примечание:

Минимальная площадь земельного участка для зоны Сх1 «Зона сельскохозяйственных угодий» устанавливается для соответствующих территориальных зон, расположенных в границах населенного пункта.»;

«статью 32 Правил дополнить примечанием следующего содержания:

«Примечание: В целях применения настоящей статьи знак «-» в столбце «Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах» означает, что данный параметр не подлежит установлению.»;

«статью 32.1 Правил изложить в следующей редакции:

«Статья 32.1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах специального назначения

№ п/п	Наименование параметра	Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах		
		Сп1	Сп4	СпСЗ
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь				
1.	Минимальная площадь земельного участка, кв.м	-	400	400
2.	Максимальная площадь земельного участка, кв.м	400000	-	-
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений				
3.	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	10	22,5	22,5
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений				
4.	Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений м	1	1	1
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка				
5.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	-	-	-
Иные показатели				
6.	Максимальный размер санитарно-защитной зоны, м	50	50	50

Примечание: В целях применения настоящей статьи знак «-» в столбце «Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальных зонах» означает, что данный параметр не подлежит установлению.»;

дополнить пункт 1 Правил перед подпунктом 17 (указана нумерация подпункта в редакции опубликованного Проекта) подпунктом следующего содержания:

«пункт «а» части 5 статьи 36 Правил изложить в следующей редакции:

«а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);»;

подпункт 18 (указана нумерация подпункта в редакции опубликованного Проекта) пункта 1 Проекта исключить.

Рекомендации организатора публичных слушаний:

учесть предложения, внесенные участниками публичных слушаний, поскольку они направлены на приведение Проекта в соответствие с требованиями действующего законодательства, а также на совершенствование землепользования на территории поселения.

Выводы по результатам публичных слушаний:

принять Проект с учетом предложений, указанных в настоящем заключении.

Председатель Комиссии
по подготовке проекта Правил
землепользования и застройки
сельского поселения Нижнее Санчелеево
муниципального района Ставропольский
Самарской области

Н.И.Белосков