

КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ (КОМИССИЯ ПО
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ) ПРИ АДМИНИСТРАЦИИ
ПЕРМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний
по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки
муниципального образования «Кондратовское сельское поселение» Пермского
муниципального района Пермского края, утвержденные решением Земского
Собрания Пермского муниципального района
Пермского края от 26.10.2017 № 267

28 августа 2019 года

В публичных слушаниях приняли участие 12 (двенадцать) человек, в т.ч. представители администрации Кондратовского сельского поселения, граждане (согласно списку присутствующих на публичных слушаниях).

Публичные слушания состоялись 22.08.2019 в 16-00 часов для жителей д. Кондратово, д. Берег Камы, д. Заосиново Кондратовского сельского поселения Пермского муниципального района.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 22.08.2019.

Срок проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Кондратовское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утвержденные решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 26.10.2017 № 267 (далее - Проект), со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее двух и не более четырех месяцев. Дата опубликования Проекта – 26.07.2019.

На вопросы, поступившие в ходе проведения публичных слушаний, ведущим даны ответы в устной форме.

В ходе проведения публичных слушаний от заинтересованных лиц поступили предложения и замечания в письменном виде. Все вопросы рассмотрены комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки (комиссии по землепользованию и застройке) при администрации Пермского муниципального района (далее – Комиссия). Предложения и замечания, Ф.И.О. заинтересованных лиц, решения Комиссии сведены в единую таблицу.

Таблица

№ п/п	Суть предложения	Инициатор предложения	Решение Комиссии	Заключение о соответствии норм
1.	По подразделу 1 «Основные понятия, используемые в Правилах» проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кондратовское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края: - изложить понятие коэффициент плотности застройки в следующей редакции «коэффициент плотности застройки – отношение площади наземной части объекта капитального строительства, измеряемого по внешнему периметру его наружных стен, за исключением площади подземных, технических этажей; площади стоянок автомобилей, в том числе подземных, пристроенных, встроенно-пристроенных, отдельно стоящих, обвалованных стоянок автомобилей, стоянок автомобилей размещенных на цокольных этажах; площади детских дошкольных и общих образовательных учреждений (отдельно стоящих, встроенно-пристроенных, встроенных, пристроенных), зданий или помещений, обеспечивающих технологическое присоединения объекта к сетям инженерно-технологического обеспечения (котельные, ТП, БКТП и т.п.) к площади земельного участка».	АО «СтройПанельКомплект»	Принять, за исключением «площади детских дошкольных и общих образовательных учреждений (отдельно стоящих, встроенно-пристроенных, встроенных, пристроенных)».	
2.	По подразделу 1 «Основные понятия, используемые в Правилах» проекта Правил землепользования и застройки	АО «СтройПанельКомплект»	Принять.	

	муниципального образования «Кондратовское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края: - понятие «отклонение от правил» привести в соответствие с п. 1.1. ст 40 Градостроительного кодекса РФ.			
3.	По подразделу 1 «Основные понятия, используемые в Правилах» проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кондратовское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края: - понятие «этажность здания» дополнить предложением следующего содержания «Используемое в градостроительных регламентах понятие «количество этажей» относится к понятию «этажность»	АО «СтройПанельКомплект»	Принять.	
5.	В п. 8 подраздела 3 «Градостроительные регламенты и их применение» ПЗЗ дополнить вспомогательными видами разрешенного использования. В таблице 2 Подраздела 21 Раздела III «Градостроительные регламенты» ПЗЗ имеется ссылка на вспомогательные виды разрешенного использования. В связи с этим считаем, что в определении градостроительных регламентов также должны быть вспомогательные виды разрешенного использования.	АО «СтройПанельКомплект»	Отклонить.	Вспомогательные виды разрешенного использования указаны в описании видов разрешенного использования.
6.	По п. 10 подраздела 3 «Градостроительные регламенты и их применение» ПЗЗ понятийный аппарат необходимо дополнить термином «инженерно-технические объекты».	АО «СтройПанельКомплект»	Принять.	

7.	В п. 1 подраздела 5 «Общие положения, относящиеся к правам, возникшим до введения в действие Правил» ПЗЗ предложение «Проектная документация, разработанная и утвержденная в установленном порядке до утверждения настоящих Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.» исключить. Согласно п. 10 ст 57.3, п. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ положения ГПЗУ могут использоваться для разработки проектной документации и получения разрешения на строительство в течение трех лет (если иное не предусмотрено законодательством РФ), а при выдаче разрешения на строительство требования к строительству, в том числе в части градостроительного регламента, проверяются на дату выдачи ГПЗУ.	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	Не предусмотрено Градостроительным кодексам РФ.
8.	Подраздел 13 «Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкций объектов капитального строительства» дополнить положениями, регламентирующими порядок рассмотрения и принятий решений на основании заявления, поданного согласно п. 1.1. ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	Не ясна суть предложения.
9.	Подпункт 3 п. 3 подраздела 14 «Планировка территорий как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков» (основания разработки проекта межевания территорий вне состава проекта планировки территорий) привести в	АО «СтройПанельКом плект»	Принять.	

	соответствие с п. 5 ст. 41, пп.2 п.2 ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.			
10.	Подраздел 16 «Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки. Особенности проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила» дополнить положениями о порядке внесения изменений в ПЗЗ в случаях, не требующих проведения публичных слушаний или обсуждений согласно п. 3.3. ст. 33 Градостроительного кодекса РФ.	АО «СтройПанельКом плект»	Принять.	
11.	Прописать положение о порядке использования видов разрешенного использования в рамках одного кодового обозначения. Предлагаемая формулировка: «Владелец земельного участка имеет право на использование в качестве соответственно основного/условного/вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка любого вида разрешенного использования для соответствующего кодового обозначения разрешенного использования».	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	В описании видов разрешенного использования указаны вспомогательные виды разрешенного использования. В соответствии с ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ вспомогательные виды разрешенного использования могут применяться исключительно в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
12.	В таблице 2 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» графа, предусматривающая перечисление видов разрешенного использования имеет наименование «Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе вспомогательные виды разрешенного использования». Считаем	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	В описании видов разрешенного использования указаны вспомогательные виды разрешенного использования. В соответствии с ч. 1 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ вспомогательные виды разрешенного использования могут применяться исключительно в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и

	необходимым исключить из наименования графы указание на вспомогательные виды разрешенного использования (в случае, если по содержанию приведенные виды разрешенного использования не содержат вспомогательных видов разрешенного использования), либо прямо выделить перечень вспомогательных видов разрешенного использования, в случае, если в составе приведенных в таблице 2 видов разрешенного использования предусматриваются вспомогательные виды разрешенного использования.			условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
13.	Включить в состав основных и/или вспомогательных видов разрешенного использования территориальных зон Ж-1, Ж1/1, Ж-2, ОЖ, ОП, О-1 следующие виды разрешенного использования: «Стоянки автомобилей на открытых площадках», «Временные стоянки автомобилей на открытых площадках», для территориальных зон Т-1, Т-2 следующие виды разрешенного использования: «Стоянки автомобильные на открытых площадках»	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	В соответствии с ч. 2 ст. 7 Земельного кодекса РФ виды разрешенного использования земельного участка определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540. Классификатором не предусмотрены виды разрешенного использования «Стоянки автомобилей на открытых площадках», «Временные стоянки автомобилей на открытых площадках».
14.	Градостроительный регламент территориальной зоны Ж-1 считаем необходимым дополнить следующими положением: «максимальный выступ за красную линию нависающих частей здания наземных уровней, выступающих из плоскости наружной стены фасада здания на высоте не менее 4,5 м над территорией общего пользования, составляет не более 1,2 м от	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	Нет основания для принятия предложения.

	красной линии. В случаях, когда линия регулирования застройки отличается от красной линии, указанный выступ может быть произведен за линию регулирования застройки.			
15.	В градостроительном регламенте территориальной зоны ОЖ допущена техническая ошибка при установлении предельного количества этажей 16 (надземных) предельная высота установлена 33 м.	АО «СтройПанельКом плект»	Принять частично.	В Проекте техническая ошибка в количестве этажей. Установить количество этажей для жилой застройки – 11 (надземных).
16.	В градостроительном регламенте зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения» считаем необходимым включить в качестве основного вида разрешенного использования вид разрешенного использования с кодовым обозначением 2.7.1. «Хранение транспорта».	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	Данный вид разрешенного использования предусмотрен в условно разрешенных видах использования территориальной зоны О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения»
17.	В отношении земельного участка с кадастровым номером 59:32:3410001:770 установить территориальную зону СХ-2 «Зона объектов сельскохозяйственного производства».	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	Противоречит генеральному плану, что нарушает требования ч. 3 ст. 31 и ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ
18.	В отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:0630006:12486, 59:32:0630006:12808, 59:32:3410001:511 установить территориальную зону Ж-1 «Зона застройки многоквартирными жилыми домами».	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	Противоречит генеральному плану, что нарушает требования ч. 3 ст. 31 и ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ
19.	В отношении земельного участка с кадастровым номером 59:32:0630006:13096 установить территориальную зону Т-2, градостроительный регламент территориальной зоны Т-2 дополнить видом разрешенного использования – «стоянки	АО «СтройПанельКом плект»	Отклонить.	В условно разрешенных видах использования территориальной зоны Ж-1 предусмотрены виды разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9.

	автомобилей на открытых площадках» либо включить в виды разрешенного использования территориальной зоны Ж-1 в качестве основного вида разреженного использования «стоянки автомобилей на открытых площадках».			
20.	Установить территориальные зоны Ж-1 и ОЖ в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 59:32:3410001:3040, 59:32:3410001:3822, 59:32:3410001:3815, 59:32:3410001:3827, 59:32:3410001:3820, 59:32:3410001:3813, 59:32:3410001:3825, 59:32:3410001:3834, 59:32:3410001:3846, 59:32:3410001:3835, 59:32:3410001:3847, 59:32:3410001:3836, 59:32:3410001:3848, 59:32:3410001:3837, 59:32:3410001:3849, 59:32:3410001:3814, 59:32:3410001:3826, 59:32:3410001:3819, 59:32:3410001:3753, 59:32:3410001:3824, 59:32:3410001:3817, 59:32:3410001:3829, 59:32:3410001:3838, 59:32:3410001:3850, 59:32:3410001:3839, 59:32:3410001:3851, 59:32:3410001:3840, 59:32:3410001:3852, 59:32:3410001:3841, 59:32:3410001:81, 59:32:3410001:3818, 59:32:3410001:3247, 59:32:3410001:3823, 59:32:3410001:3816, 59:32:3410001:3828, 59:32:3410001:3821, 59:32:3410001:3830, 59:32:3410001:3842, 59:32:3410001:3831, 59:32:3410001:3843, 59:32:3410001:3832, 59:32:3410001:3844, 59:32:3410001:3833, 59:32:3410001:3845 согласно данным ЕГРН и Решения Пермского краевого суда от 27.09.2018 и определения Судебной Коллегии	Волков И.А.	Отклонить.	Противоречит генеральному плану, что нарушает требования ч. 3 ст. 31 и ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ

	по административным делам ВС РФ по делу №44-АПГ18-37 от 07.02.2019 г.			
21.	Требую исключить размещение кролиководческой фермы.	Волков И.А.	Отклонить.	Противоречит генеральному плану, что нарушает требования ч. 3 ст. 31 и ч. 1 ст. 34 Градостроительного кодекса РФ Земельный участок исторически является участком, используемым для сельскохозяйственного производства. Он не устанавливает самостоятельной санитарно-защитной зоны, расположен в санитарно-защитной зоне от котельной. Производство, расположенное на земельном участке, является действующим и реально существующим, соответственно, основания для исключения данного объекта – отсутствуют.
22.	Просим указать территориальные зоны, соответствующие функциональным зонам утвержденные генеральным планом для проектируемых объектов местного значения «Дома Культуры» и «Стадиона» на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3410001:730 по 1 варианту и по земельному участку с кадастровым номером 59:32:3410001:770 по 2 варианту.	Администрация Кондратовского с/п	Отклонить.	Проектируемые объекты местного значения занимают лишь часть земельного участка. Установление соответствующей территориальной зоны возможно только после проведения работ по его размежеванию.
23.	Под расселяемыми аварийными домами по ул. Камской в д. Кондратово: Просим уточнить границу территориальной зоны О-2, которая не соответствует границе функциональной зоны административно-деловых, учебно-образовательных, учебно-воспитательных, торгово-бытовых, культурно-просветительских, спортивно-рекреационных объектов. Так же включение жилого	Администрация Кондратовского с/п	Принять.	

	трехэтажного кирпичного дома по ул. Камская, д. 13 в территориальную зону О-2-оставить в соответствии с действующим генеральным планом (дом не планируется расселяться)			
24.	На основании п. 2 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса рекомендуем уточнить границы территориальной зоны Ж-3 на территории части д. Кондратово, включающей улицы: Слободская, Набережная, Встречная, Центральная, Заречная, Молодежная, Никольская, Спортивная, Солнечная, Светлая Кондратовского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, согласно проекта межевания (далее – проект межевания), утверждённого постановлением администрации № 363 от 29.12.2018 (с учетом исправления допущенных технических ошибок), а именно территорию между земельным участком государственная собственность на который не разграничена и тринадцать земельными участками под жилыми домами с 1 по 12 дом по адресу: ул. Встречная, предлагаем установить территориальную зону Ж-3, ввиду фактического использования данной территории и многочисленных заявлений граждан о перераспределении данной территории.	Администрация Кондратовского с/п	В Проекте для данной территории установлена территориальная зона Ж-3	
25.	На основании п. 2 ч. 2 ст. 33 Градостроительного кодекса рекомендуем уточнить границы территориальной зоны Ж-3 на территории части д. Кондратово,	Администрация Кондратовского с/п	Отклонить.	Градостроительное законодательство не устанавливает прямого требования для установления границы территориальной зоны по красным линиям.

	включающей улицы: Слободская, Набережная, Встречная, Центральная, Заречная, Молодежная, Никольская, Спортивная, Солнечная, Светлая Кондратовского сельского поселения Пермского муниципального района Пермского края, согласно проекта межевания (далее – проект межевания), утвержденного постановлением администрации № 363 от 29.12.2018(с учетом исправления допущенных технических ошибок), а именно просим территорию общего пользования и территориальную зону Ж-3, отразить согласно Проекта межевания и проекта планировки территории по границе действующих красных линий.			
26.	Прошу к земельному участку с кадастровым номером 59:32:0630006:12898 в правилах землепользования и застройки предусмотреть подъезд, так как в границах данного участка планируется стоянка	Маховер С.И.	Отклонить.	Проектом предусмотрен проезд к земельному участку.
27.	Внесение изменений в правила землепользования и застройки в части отнесения территории ориентировочной площадью 201 кв.м, примыкающей к северной границе земельного участка с кадастровым номером 59:32:0640001:913, расположенного по адресу: край Пермский, р-н Пермский, с/пос. Кондратовское, д. Берег Камы, к территориальной зоне Ж-3 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в целях дальнейшего перераспределения.	Ляхина Е.В. Ляхин А.В.	Принять.	
28.	Прошу установить территориальную зону Ж-3 «Зона застройки индивидуальными жилыми	Водянова М.Т.	Принять.	

	домами» в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:32:3410001:3599, принадлежащего мне на праве собственности, согласно схемы приложенной к заявлению от 21.08.2019 №2794			
--	--	--	--	--

Анализ протокола публичных слушаний, прошедших 07.05.2019 показал, что процедура проведения публичных слушаний соответствует Федеральному закону от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решению Земского Собрания Пермского муниципального района от 25.06.2014 № 470 «Об утверждении положения о публичных слушаниях в Пермском муниципальном районе», постановлению главы Пермского муниципального района Пермского края от 04.07.2019 № 180 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Кондратовское сельское поселение» Пермского муниципального района Пермского края, утвержденные решением Земского Собрания Пермского муниципального района Пермского края от 26.10.2017 № 267».

Всем участникам публичных слушаний были представлены равные права для выражения своего мнения.

Комиссия пришла к выводу, что процедура проведения публичных слушаний по Проекту соответствует требованиям действующего законодательства, т.е. считает публичные слушания по проекту состоявшимися.

Председательствующий



Е.Г. Небогатикова