

Заключение
по результатам публичных слушаний

«15» декабря 2021 года
(дата оформления)

Ладожское сельское поселение

Проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки
Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района»
(наименование вопроса (проекта), рассмотренного на публичных слушаниях)

Место и дата проведения:

- 8 декабря 2021 года в 9.00 часов в здании администрации Ладожского сельского поселения Усть-Лабинский район по адресу: ст. Ладожская, ул Ленина, д.8.

Постановление администрации муниципального образования Усть-Лабинский район от 28 октября 2021 года № 1017 «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту: «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района».

Опубликование (обнародование) информации о публичных слушаниях: в газете «Усть-Лабинск инфо» № 42/1 от 04.11.2021 на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Усть-Лабинский район в информационной телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «градостроительная деятельность» www.adminustlabinsk.ru, на официальном сайте органов местного самоуправления Ладожского сельского поселения, в разделе «градостроительная деятельность» www.ladogasp.ru.

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний: комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Ладожского сельского поселения Усть-Лабинский район.

Количество участников публичных слушаний:

12 человек

Реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний: протокол проведения публичных слушаний от 9 декабря 2021 года.

Предложения и замечания от участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, а так же письменные замечания поступившие в ходе данных слушаний:

№ п/п	Содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний	Аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками предложений и замечаний
1. Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края письмо №71-05.3-02-11437/21 от 24.11.2021 года.		
1.1	<p>Порядок применения и внесения изменений проекта правил не соответствует приложениям ГрК РФ, например:</p> <p>статья 2 проекта правил не соответствует статье 1 ГрК РФ;</p> <p>статья 9 проекта правил не соответствует статье 41 ГрК РФ;</p> <p>статья 12 проекта правил не соответствует статье 45 и 46 ГрК РФ;</p> <p>статья 35 проекта правил не соответствует статье 36 ГрК РФ.</p> <p>Понятийный аппарат правил не содержит понятие «минимальный процент озеленения земельного участка» (письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 24 декабря 2020 г. №71-01-08-11406/20).</p> <p>Приказом Кубанского бассейнового водного управления от 31 декабря 2020 г. №201-пр установлены зоны затопления и подтопления на территории ст.Ладожская, хут. Неелинского, ху.Новоселовка в отношении р.Кубань.</p> <p>На картах правил не отображены границы зон затопления при половодьях и паводках однопроцентной</p>	<p>Принять предложения :</p> <p>-привести проект в соответствии со статьей 1 ГрК РФ;</p> <p>-привести проект в соответствие со статьей 41 ГрК РФ;</p> <p>привести проект в соответствие со статьей 45 и 46 ГрК РФ;</p> <p>-привести проект в соответствие со статьей 36 ГрК РФ;</p> <p>-привести проект в соответствие, дополнить правила понятием понятийный аппарат и минимальный процент озеленения земельного участка;</p> <p>-привести проект в соответствии с Приказом Кубанского бассейнового водного управления от 31 декабря 2020 г. №201-пр установлены зоны затопления и подтопления на территории ст.Ладожская, хут. Неелинского, ху.Новоселовка в отношении р.Кубань;</p> <p>-привести в соответствии на картах правил отобразить границы зон затопления при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности</p>

	обеспеченности (повторяемости один раз в 100 лет), установленные приказом, согласно требованиям части 5 статья 30 ГрКРФ.	(повторяемости один раз в 100 лет), установленные приказом, согласно требованиям части 5 статья 30 ГрКРФ.
1.2	В нарушении части 3 статьи 35 ГрК РФ: - к основным видам разрешенного использования земельных участков зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж) отнесен вид – «ведение огородничества [13.1]»; - к условно разрешенным видам использования земельных участков зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2) отнесены: «гостиничное обслуживание [4.7]», «обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]», «ведение огородничества [13.1]», «спорт [5.1]», «сенокосение [1.19]».	Принять предложения частично, привести проект в соответствии с частью 3 статьи 35 ГрК РФ. Рекомендовано оставить в условно-разрешенных видах использования земельных участков зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж1) вид: «ведение огородничества [13.1]», так как в сложившейся застройке существуют сформированные земельные участки под данный вид использования.
1.3	В нарушении части 5 статьи 35 ГрК РФ к основным видам разрешенного использования земельных участков зоны специализированной общественной застройки (О2) отнесен вид-«спорт[5.1]».	Принять предложение. Привести проект в соответствии с частью 5 статьи 35 ГрК РФ.
1.4	В нарушении части 8 статьи 35 ГрКРФ: -к основным видам разрешенного использования земельных участков производственной зоны (П1) отнесены: «объекты дорожного сервиса [4.9.1]», «использование лесов [10.0]»; -к условно разрешенным видам использования земельных участков производственной зоны (П1), коммунально- складской зоны (П2) отнесен вид-«деловое управление [4.1]»; - к основным видам разрешенного использования земельных участков зоны транспортной инфраструктуры (Т)	Принять предложения. Привести проект в соответствии с частью 8 статьи 35 ГрК РФ.

	<p>отнесен вид- «объекты дорожного сервиса [4.9.1]»;</p> <p>- к условно разрешенным видам использования земельных участков зоны транспортной инфраструктуры (Т) отнесен вид-«магазины [4.4]»;</p> <p>-к основным видам разрешенного использования земельных участков зоны инженерной инфраструктуры (И) отнесен вид- «гидротехнические сооружения [11.3]»;</p> <p>-к условно разрешенным видам использования земельных участков зоны инженерной инфраструктуры (И) отнесен вид – «обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]».</p>	
1.5	<p>В нарушении части 9 статьи 35 ГрКРФ:</p> <p>-к основным видам разрешенного использования земельных участков зоны сельскохозяйственных угодий (СХ1) отнесен вид – «коммунальное обслуживание [3.1]»;</p> <p>-к условно разрешенным видам использования земельных участков производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ2) отнесены: «для ведения личного подсобного хозяйства [2.2]», «коммунальное обслуживание [3.1]»;</p> <p>-к условно разрешенным видам использования земельных участков иных зон сельскохозяйственного назначения (Сх4) отнесен вид- «коммунальное обслуживание [3.1]».</p>	<p>Принять предложения частично, привести проект в соответствие с частью 9 статьи 35 ГрК РФ.</p> <p>Рекомендуется оставить в условно-разрешенных видах использования земельных участков производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2) вид «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)[2.2]», так как на данных земельных участках существует уже сложившаяся застройка.</p>
1.6	<p>В нарушении части 11 статьи 35 ГрК РФ к условно разрешенным видам использования земельных участков зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские парки) (Р1) отнесен вид- «коммунальное</p>	<p>Принять предложение. Привести проект в соответствии с частью 11 статьи 35 ГрК РФ.</p>

	обслуживание [3.1]».	
1.7	В нарушении части 13 статьи 35 ГрК РФ к условно разрешенным видам использования земельных участков зоны кладбищ (Сп1), зоны специализированного назначения (Сп2) отнесен вид «коммунальное обслуживание [3.1]».	Принять предложение. Привести проект в соответствие с частью 13 статьи 35 ГрК РФ.
2. Управление по вопросам земельных отношений и учета муниципальной собственности администрации муниципального образования Усть-Лабинский район письмо №2303 от 23.11.2021 года.		
2.1	При осуществлении Вами комплекса работ по внесению изменений в документы градостроительного зонирования применительно к сельским поселениям Усть-Лабинского района, в целях дальнейшего беспрепятственного образования и вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков, находящихся в государственной неразграниченной собственности, прошу принять во внимание письмо управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 10.11.2021 г. №78-19-17934/21, свидетельствующее о необходимости включения в градостроительный регламент территориальных зон, в границы которых входят памятники и объекты культурного наследия, а так же их охранные зоны, следующий вид разрешенного использования земельного участка «историко-культурная деятельность».	Принять предложения.
3. Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Краснодарскому краю письмо №23-00-03/1-18237-2021 от 16.11.2021 года.		
3.1	Управление Роспотребнадзора по Краснодарскому краю направляет Вам решение по утверждению границ	Принять предложение.

	санитарно-защитной зоны для реконструируемого объекта «АЗС ООО Фирма «ПАНДА», расположенного по адресу: Краснодарский край, р-н Усть-Лабинский, ст-ца Ладожская, ул.Шоссейная, 1А (кадастровый номер земельного участка 23:35:1012001:81)-для установления особых условий использования земельных участков, находящихся в санитарно-защитной зоне предприятия.	
4. Администрации Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района письмо №2621 от 07.12.2021 года.		
4.1	Привести в соответствии с утвержденным генеральный планом правила землепользования и застройки применительно к земельным участкам с К№:23:35:1011002:237, 23:35:1011002:2, 23:35:1011002:213, с видом разрешенного использования - «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) [2.2], с разрешением реконструкции – индивидуального жилого дома	Принять предложение. оставить в условно-разрешенных видах использования земельных участков производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2) вид «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) [2.2]», так как на данных земельных участках существует уже сложившаяся застройка.
4.2	Зону О1. Многофункциональная общественно деловую застройку дополнить видом-магазины [4.4]	Принять данное предложение.
4.3	Зону Т –транспортной инфраструктуры дополнить видом- Магазины [4.4]	Отклонить предложение, так как это нарушение части 8 статьи 35 ГрК РФ.
4.4	Изменить функциональную зону применительно к земельному участку с К№ 23:35:1006004:155, площадью 2185 кв.м. в Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами с видом разрешенного использования - «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) [2.2]» только когда будет внесение изменение в ген.план.	Принять данное предложение, при внесении изменений в генеральный план Ладожского сельского поселения.
4.5	Исключит из основного вида	Принять данное предложение.

	разрешенного использования - Автозаправочная станция в зоне О1. Многофункциональная общественно-деловая зона и включить в условный вид – заправка транспортных средств [4.9.1.1]	
4.6	В зоне - И. инженерной инфраструктуры вид разрешенного использования - Коммунальное обслуживание 3.1 пропечатано и в основных видах и в условном виде разрешенного использования, т. е. задвоен, оставить данный вид разрешенного использования в основных, при возможности.	Принять предложение частично, оставить в зоне И- инженерной инфраструктуры только в основных видах-коммунальное обслуживание.
4.7	В зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) пункта 2. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1: описания: - в подпункте 1.11 убрать - Площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 800 м2 и заменить на: Площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 50% , при этом должны быть соблюдены расстояния содержания животных от окон соседнего дома, Возможно уменьшения расстояния при согласовании с соседом	Принять данное предложение частично, а именно в подпункте 1.11 убрать - Площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 800 м2 и заменить на: Площадь застройки заблокированных сараев не должна превышать 50% , при этом должны быть соблюдены расстояния содержания животных от окон соседнего дома.
4.8	В зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) пункта 2. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне Ж1: описания: - в подпункте 1.13 ваш текст: «Размеры хозяйственных построек, размещаемых в сельских населенных пунктах на приусадебных, приквартирных земельных участках и за пределами жилой зоны, следует принимать в соответствии с заданием на проектирование. При этом этажность их	Принять данное предложение, а именно в зоне Ж1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами) подпункт 1.13 изложить в новой редакции: «Хозяйственные постройки, размещаемые в сельских населенных пунктах на приусадебных, приквартирных земельных участках и за пределами жилой зоны с этажностью не должны превышать - 1 этаж при условии обеспечения нормативной

	<p>не должна превышать - 1 этаж при условии обеспечения нормативной инсоляции территории на соседних приквартирных участках. Допускается пристройка хозяйственного сарая, бани к индивидуальному усадебному дому, при условии соблюдения следующих параметров: - отдельного входа; - кровли не совмещенной с индивидуальным усадебным (жилым) домом). Хозяйственные сараи, бани не должны располагаться со стороны красной линии улиц и проездов. Пристройка помещений к жилому дому осуществляется при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом»</p> <p>Исправить текст указанный выше, так как проекты на хозяйственные постройки и сарай граждане не делают и разрешения на строительство их не берут.</p>	<p>инсоляции территории на соседних приквартирных участках. Допускается пристройка хозяйственного сарая, бани к индивидуальному усадебному дому, при условии соблюдения следующих параметров: - отдельного входа; - кровли не совмещенной с индивидуальным усадебным (жилым) домом). Хозяйственные сараи, бани не должны располагаться со стороны красной линии улиц и проездов. Пристройка помещений к жилому дому осуществляется при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом»</p>
4.9	<p>В зону Т. (зона транспортной инфраструктуры) включить вид разрешенного использования [6.9.1] Складские площадки или другой вид разрешенного использования где возможно будет заготовка, хранение, реализация и по возможности переработка лома.</p>	<p>Принять данное предложение частично, включить в зону Т(зона транспортной инфраструктуры) вид разрешенного использования [6.9.1] складские площадки.</p>
5.	<p>Мещанов Виктор Дмитриевич (книга (журнал) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях: «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района.</p>	
5.1	<p>Исключить из зоны Ж1 внести в зону СХ2 как по генеральному плану и в зоне СХ2 добавить вид разрешенного использования-для ведения личного</p>	<p>Принять данное предложение, привести в соответствие проект правил землепользования и застройки Ладожского сельского</p>

	<p>подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки) 2.2, для изменения в будущем реконструкции жилого дома.</p>	<p>поселения Усть-Лабинского района с действующим генеральным планом выше указанного сельского поселения, а так же в условно-разрешенных видах использования земельных участков производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2) оставить вид «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) [2.2]», так как на земельных участках уже существует сложившаяся застройка.</p>
6	<p>Предложение поступившие в устной форме от Козловской Ирины Михайловны: Прошу в зону транспортной инфраструктуры применительно к земельному участку с кадастровым номером 23:35:1012001:30 внести в основной вид – складские площадки с кодом [6.9.1], для дальнейшей возможности сбора, хранения и переработки металла.</p>	<p>Принять данное предложение.</p>
7	<p>Предложение поступившие в устной форме от Козловской Ирины Михайловны: Так как много бродячих собак, и есть спонсор, хотим добавить вид (ветеринария, животноводство) или поменять функциональную зону применительно к земельному участку, расположенному рядом с участком с с KN 23:35:1012001:30 для дальнейшей реализации указанного участка.</p>	<p>Отклонить данное предложение, так, как указанный Вами участок попадает в производственную зону, Вам необходимо написать заявления с просьбой внести изменения в документы территориального планирования и градостроительного зонирования, для дальнейшей реализации указанного Вами участка с указанной деятельностью.</p>
8	<p>Предложение поступившие в устной форме от Силаева Сергея Ивановича: В зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Ж) оставить вид-</p>	<p>Принять данное предложение. Рекомендовано оставить в условно-разрешенных видах использования земельных</p>

	«ведение огородничества [13.1]»	участков зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж1) вид: «ведение огородничества [13.1]», так как в сложившейся застройке существуют сформированные земельные участки под данный вид использования.
9	Предложение поступившее в устной форме от Мещанова Виктора Дмитриевича: Прошу привести в соответствие действующий на сегодняшний день генеральный план с правилами землепользования и застройки Ладожского сельского поселения применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами 23:35:1011002:237, 23:35:1011002:213, 23:35:1011002:2 отнести к Сх2.	Принять данное предложение.
10	Предложение поступившее в устной форме от Мещановой Татьяны Александровны: Прошу применительно к земельным участкам с кадастровыми номерами 23:35:1011002:237, 23:35:1011002:213, 23:35:1011002:2 ввиду того что на данных земельных участках уже существует сложившаяся застройка для функциональной зоны — производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (Сх2) оставить вид для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) [2.2].	Принять предложение. оставить в условно-разрешенных видах использования земельных участков производственной зоны сельскохозяйственных предприятий (СХ-2) вид «для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)[2.2]», так как на данных земельных участках существует уже сложившаяся застройка.

Общее количество внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний: 10 (десять).

Выводы по результатам публичных слушаний:

Признать публичные слушания состоявшимися в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации и нормативно-правовыми актами администрации муниципального образования Усть-Лабинский район.

Рекомендовать главе муниципального образования Усть-Лабинский район Запорожскому С.А. принять проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Ладожского сельского поселения Усть-Лабинского района», с учетом замечаний и предложений, высказанных в ходе публичных слушаний и направить на утверждение в Совет муниципального образования Усть-Лабинский район.

Заместитель председателя комиссии



А.В.Боярский