

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

19 сентября 2022 года

Общественные обсуждения по проекту планировки территории, ограниченной улицами Береговой, Просвещения, переулком Покровского, улицей Гидростроительной, границами земельного участка с кадастровым номером 44:27:010301:210, с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории, проводились с 5 по 12 сентября 2022 года.

В общественных обсуждениях приняли участие 6 организаций.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол от 19 сентября 2022 года № 1, на основании которого подготовлено настоящее заключение о результатах общественных обсуждений.

От участников общественных обсуждений поступили следующие замечания и предложения:

В период проведения общественных обсуждений были поданы следующие замечания и предложения от участников общественных обсуждений:

1) от участников общественных обсуждений, постоянно проживающих в границах территории, в пределах которых проводятся общественные обсуждения, замечаний и предложений не поступило.

2) от иных участников общественных обсуждений:

- нанести охранную зону действующих тепловых сетей от котельной МУП г. Костромы «Городские сети» по ул. Береговая, 45а;

- обеспечить установку сервитутов на сетях водоснабжения, хоз- бытовой и ливневой канализации, учесть коридоры для строительства инженерных сетей к земельным участкам, предполагаемым для строительства;

- отразить в графической части наименование чертежей и схем в соответствии со статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса;

- в графической части документации по планировке территории исключить границу проектируемой территории;

- отразить в основной части проекта планировки и межевания территории границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

- отразить улично-дорожную сеть как отдельный элемент планировочной структуры;

- в графической части проекта планировки уточнить границы санитарно-защитной зоны существующего объекта инженерной инфраструктуры, расположенного вдоль существующего проезда, соединяющего улицу Гидростроительную и Просвещения;

- предусмотреть в проекте межевания территории формирование самостоятельного земельного участка, входящего в границы территории общего пользования ЗУ20, между образуемыми земельными участками ЗУ2 и ЗУ16. В проекте планировки территории предусмотреть границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными для территориальной зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2;

- в проекте межевания территории указать примечание следующего содержания: «Установление вида разрешенного использования - «Коммунальное обслуживание» и реализация проекта межевания территории в части образования земельных участков с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» будут возможны только после внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы в части изменения предельных параметров по минимальному размеру земельного участка для указанного вида разрешенного использования земельных участков.»;

- предусмотреть формирование разворотной площадки в конце тупикового проезда к образуемому земельному участку ЗУ4;

- из чертежей основной части проекта планировки территории исключить границы образуемых земельных участков, линии отступа от красных линий;

- отразить на чертеже границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства границы зон планируемого размещения объектов;

- на чертеже красных линий проекта планировки и проекта межевания территории показать линии отступа от красных линий в целях допустимого размещения зданий и сооружений в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными Правилами землепользования и застройки для территориальных зон Д-1 и Ж-2;

- на чертеже красных линий привести в соответствие чертежу условные обозначения в части границ существующих и образуемых земельных участков;

- из чертежа красных линий исключить примечание, как несоответствующее градостроительному законодательству;

- из чертежа границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства исключить из условных обозначений существующий объект – предприятие бытового обслуживания, расположенный по улице Береговой, 47 и планируемый объект на смежном земельном участке. На данном чертеже отразить только зоны и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- в положениях основной части проекта планировки территории привести в соответствие действующей редакции пункт 10 раздела 2;

- откорректировать абзац второй раздела 4 Положений, указав, что предусматривается проектом планировки территории, а не проектом межевания территории;

- в строке 1 таблицы 1 положений основной части проекта планировки территории слова «площадь территории в границах проекта планировки» заменить словами «площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры»;

- уточнить необходимость абзаца первого после таблицы 1 раздела 4.1 положений основной части проекта планировки территории. Кроме того, откорректировать наименование зоны жилой застройки;

- проанализировать абзац седьмой раздела 4.2 с учетом возможности формирования самостоятельных земельных участков для строительства объектов капитального строительства;

- в проекте межевания территории уточнить формулировку абзаца четвертого раздела 1, т.к. на планируемой территории больше земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН;

- в текстовой части проекта межевания территории отразить только ту информацию, которая требуется в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- таблицу 1.1.-3 текстовой части проекта межевания территории перенести в материалы по обоснованию проекта межевания территории;

- откорректировать способ образования земельного участка ЗУ1 в связи с невозможностью объединения земельных участков, находящихся в частной собственности и земельных участков, находящихся в публичной собственности. Представленный способ образования не соответствует Земельному кодексу Российской Федерации;

- откорректировать абзац «Этапы способов образования земельного участка ЗУ1», предусмотрев промежуточным этапом образования земельного участка из земельных участков, относящимся к землям, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в способе образования земельного участка предусмотреть условие, что земельные участки, участвующие в образовании, находятся на одном виде права;

- в способе образования земельного участка ЗУ1 должно быть четыре этапа образования;

- с учетом отсутствия оснований для выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов от границ земельного участка, предусмотреть уменьшение габаритов планируемого объекта бытового обслуживания;

- указать в примечании после таблицы 1.1.-4 текстовой части проекта межевания территории, что формирование земельных участков под жилыми домами осуществлялось с учетом сведений БТИ, указав конкретные участки;

- в таблице 1.1.-4 текстовой части проекта межевания территории:

* откорректировать способ образования ЗУ1;

* представить план БТИ в соответствии с указанной информацией для ЗУ2 и ЗУ3;

* обосновать представленный способ образования земельных участков ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10 в связи с возможностью формирования самостоятельных земельных участков;

* представить обоснование образования земельных участков ЗУ11-ЗУ14, либо сохранить исходный земельный участок с кадастровым номером 44:27:010323:14;

- исключить раздел про перечень публичных сервитутов (таблица 1.1.-5) из проекта межевания территории, т.к. основания для его установления для указанных целей отсутствуют;

- наименование раздела 3 представить в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- рассмотреть возможность формирования земельного участка (территории) общего пользования для обеспечения доступа к существующему земельному участку с кадастровым номером 44:27:010323:15;

- предусмотреть формирование самостоятельного земельного участка из земель, присоединяемых к земельному участку с кадастровым номером 44:27:010323:13, в связи с отсутствием документов, подтверждающих принадлежность строений к земельному участку с кадастровым номером 44:27:010323:13;

- из таблицы 1.1.-4 исключить столбец «Виды разрешенного использования»;

- на странице 29 текстовой части проекта межевания территории:

* абзац второй привести в соответствие с нормативными правовыми актами в отношении адресации образуемых земельных участков, а также указать

Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»;

* исключить абзац четвертый на странице 29;

* откорректировать абзац шестой, указав информацию в соответствии Правилами землепользования и застройки города Костромы;

- исключить раздел 4;

- из таблицы 4-1 исключить виды разрешенного использования;

- на Схеме «Вариант планировочных решений» вариант 1 не соответствует проекту планировки и проекту межевания территории.

Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений по предложениям и замечаниям от участников общественных обсуждений, прошедших идентификацию:

№ п/п	Содержание предложения (замечания)	Рекомендации организатора
1.	нанести охранную зону действующих тепловых сетей от котельной МУП г. Костромы «Городские сети» по ул. Береговая, 45а	Учитывать нецелесообразно, т.к. в проекте планировки нанесены охранные зоны тепловых сетей, сведения о которых занесены в единый государственный реестр недвижимости
2.	обеспечить установку сервитутов на сетях водоснабжения, хоз- бытовой и ливневой канализации, учесть коридоры для строительства инженерных сетей к земельным участкам, предполагаемым для строительства	Учитывать нецелесообразно, т.к. в проекте планировки нанесены охранные зоны тепловых сетей, сведения о которых занесены в единый государственный реестр недвижимости. Кроме того, документация рассматривается только в виде проекта планировки территории без проекта межевания территории
3.	отразить в графической части наименование чертежей и схем в соответствии со статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса	Целесообразно учесть
4.	в графической части документации по планировке территории исключить границу	Целесообразно учесть

	проектируемой территории	
5.	отразить в основной части проекта планировки и межевания территории границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	Целесообразно учесть
6.	отразить улично-дорожную сеть как отдельный элемент планировочной структуры	Целесообразно учесть
7.	в графической части проекта планировки уточнить границы санитарно-защитной зоны существующего объекта инженерной инфраструктуры, расположенного вдоль существующего проезда, соединяющего улицы Гидростроительную и Просвещения	Целесообразно учесть
8.	предусмотреть в проекте межевания территории формирование самостоятельного земельного участка, входящего в границы территории общего пользования ЗУ20, между образуемыми земельными участками ЗУ2 и ЗУ16. В проекте планировки территории предусмотреть границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными для территориальной зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2	Целесообразно учесть
9.	в проекте межевания территории указать примечание следующего содержания: «Установление вида разрешенного использования - «Коммунальное обслуживание» и реализация проекта межевания территории в части образования земельных участков с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» будут возможны только после внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Костромы в части изменения предельных параметров по минимальному размеру земельного участка для указанного вида разрешенного использования земельных участков.»	Целесообразно учесть
10.	предусмотреть формирование разворотной площадки в конце тупикового проезда к образуемому земельному участку ЗУ4	Целесообразно учесть
11.	из чертежей основной части проекта планировки территории исключить границы образуемых земельных участков, линии отступа от	Целесообразно учесть

	красных линий	
12.	отразить на чертеже границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства границы зон планируемого размещения объектов	Целесообразно учесть
13.	на чертеже красных линий проекта планировки и проекта межевания территории показать линии отступа от красных линий в целях допустимого размещения зданий и сооружений в соответствии с градостроительными регламентами, предусмотренными Правилами землепользования и застройки для территориальных зон Д-1 и Ж-2	Целесообразно учесть
14.	на чертеже красных линий привести в соответствие чертежу условные обозначения в части границ существующих и образуемых земельных участков	Целесообразно учесть
15.	из чертежа красных линий исключить примечание, как несоответствующее градостроительному законодательству	Целесообразно учесть
16.	из чертежа границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства исключить из условных обозначений существующий объект – предприятие бытового обслуживания, расположенный по улице Береговой, 47 и планируемый объект на смежном земельном участке. На данном чертеже отразить только зоны и границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Целесообразно учесть
17.	в положениях основной части проекта планировки территории привести в соответствие действующей редакции пункт 10 раздела 2	Целесообразно учесть
18.	откорректировать абзац второй раздела 4 Положений, указав, что предусматривается проектом планировки территории, а не проектом межевания территории	Целесообразно учесть
19.	в строке 1 таблицы 1 положений основной части проекта планировки территории слова «площадь территории в границах проекта планировки» заменить словами «площадь территории в границах планируемого элемента планировочной структуры»	Целесообразно учесть

20.	уточнить необходимость абзаца первого после таблицы 1 раздела 4.1 положений основной части проекта планировки территории. Кроме того, откорректировать наименование зоны жилой застройки	Целесообразно учесть
21.	проанализировать абзац седьмой раздела 4.2 с учетом возможности формирования самостоятельных земельных участков для строительства объектов капитального строительства	Целесообразно учесть
22.	в проекте межевания территории уточнить формулировку абзаца четвертого раздела 1, т.к. на планируемой территории больше земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН	Целесообразно учесть
23.	в текстовой части проекта межевания территории отразить только ту информацию, которая требуется в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Целесообразно учесть
24.	таблицу 1.1.-3 текстовой части проекта межевания территории перенести в материалы по обоснованию проекта межевания территории	Целесообразно учесть
25.	откорректировать способ образования земельного участка ЗУ1 в связи с невозможностью объединения земельных участков, находящихся в частной собственности и земельных участков, находящихся в публичной собственности. Представленный способ образования не соответствует Земельному кодексу Российской Федерации	Целесообразно учесть
26.	откорректировать абзац «Этапы способов образования земельного участка ЗУ1», предусмотрев промежуточным этапом образования земельного участка из земельных участков, относящимся к землям, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в способе образования земельного участка предусмотреть условие, что земельные участки, участвующие в образовании, находятся на одном виде права	Целесообразно учесть
27.	в способе образования земельного участка ЗУ1 должно быть четыре этапа образования	Целесообразно учесть

28.	с учетом отсутствия оснований для выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части отступов от границ земельного участка, предусмотреть уменьшение габаритов планируемого объекта бытового обслуживания	Целесообразно учесть
29.	указать в примечании после таблицы 1.1.-4 текстовой части проекта межевания территории, что формирование земельных участков под жилыми домами осуществлялось с учетом сведений БТИ, указав конкретные участки	Целесообразно учесть
30.	в таблице 1.1.-4 текстовой части проекта межевания территории: * откорректировать способ образования ЗУ1; * представить план БТИ в соответствии с указанной информацией для ЗУ2 и ЗУ3; * обосновать представленный способ образования земельных участков ЗУ8, ЗУ9, ЗУ10 в связи с возможностью формирования самостоятельных земельных участков; * представить обоснование образования земельных участков ЗУ11-ЗУ14, либо сохранить исходный земельный участок с кадастровым номером 44:27:010323:14	Целесообразно учесть
31.	исключить раздел про перечень публичных сервитутов (таблица 1.1.-5) из проекта межевания территории, т.к. основания для его установления для указанных целей отсутствуют	Целесообразно учесть
32.	наименование раздела 3 представить в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации	Целесообразно учесть
33.	рассмотреть возможность формирования земельного участка (территории) общего пользования для обеспечения доступа к существующему земельному участку с кадастровым номером 44:27:010323:15	Целесообразно учесть
34.	предусмотреть формирование самостоятельного земельного участка из земель, присоединяемых к земельному участку с кадастровым номером 44:27:010323:13, в связи с отсутствием документов, подтверждающих принадлежность строений к земельному участку с кадастровым номером 44:27:010323:13	Целесообразно учесть

35.	из таблицы 1.1.-4 исключить столбец «Виды разрешенного использования»	Целесообразно учесть
36.	на странице 29 текстовой части проекта межевания территории: * абзац второй привести в соответствие с нормативными правовыми актами в отношении адресации образуемых земельных участков, а также указать Постановление Правительства РФ от 19.11.2014 № 1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов»; * исключить абзац четвертый на странице 29; * откорректировать абзац шестой, указав информацию в соответствии Правилами землепользования и застройки города Костромы	Целесообразно учесть
37.	исключить раздел 4	Целесообразно учесть
38.	из таблицы 4-1 исключить виды разрешенного использования	Целесообразно учесть
39.	на Схеме «Вариант планировочных решений» вариант 1 не соответствует проекту планировки и проекту межевания территории	Целесообразно учесть

Выводы по результатам общественных обсуждений:

Целесообразно документацию по планировке территории, ограниченной улицами Береговой, Просвещения, переулком Покровского, улицей Гидростроительной, границами земельного участка с кадастровым номером 44:27:010301:210, с проектом межевания территории в составе проекта планировки территории, отклонить и направить на доработку.

Руководитель организатора общественных обсуждений, начальник Управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор города Костромы

А. В. Козырев