

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новолуговского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

24.07.2020 г.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Новосибирской области от 29.02.2016 г. № 57-п «Об установлении Порядка взаимодействия между органами местного самоуправления муниципальных образований Новосибирской области и министерством строительства Новосибирской области при реализации ими перераспределенных полномочий», Уставом Новосибирского района Новосибирской области, Порядком организации и проведения публичных слушаний в Новосибирском районе Новосибирской области, утвержденным решением Совета депутатов Новосибирского района Новосибирской области от 04.10.2018 г. № 6, постановлением Главы Новосибирского района Новосибирской области от 23.06.2020 г. № 81 «О назначении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новолуговского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области», опубликованным в специальном выпуске газеты «Приобская правда» от 24.06.2020 г. № 25 (1583) и размещенным на сайте министерства строительства Новосибирской области и на сайте администрации Новосибирского района Новосибирской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», были организованы и проведены публичные слушания.

Собрания участников публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новолуговского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области проводились 24 июля 2020 года по адресам:

- 1) в 12.00 часов по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Новолуговской сельсовет, д. Издревая, ул. Лесная, д. 3 (дом культуры);
- 2) в 14.00 часов по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Новолуговской сельсовет, п. Ремесленный, площадка у дома № 20;
- 3) в 16.00 часов по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, Новолуговской сельсовет, с. Новолуговое, ул. Советская, д. 13 (площадка у дома).

Количество участников публичных слушаний составило – 18.

На основании протоколов проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новолуговского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области от 24.07.2020 г. № 92, № 93, № 94, подготовлено следующее заключение:

1. Считать состоявшимися публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки Новолуговского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

2.1. Предложения и замечания, поступившие на рассмотрение в администрацию Новосибирского района Новосибирской области или министерство строительства Новосибирской области до проведения собрания участников публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Новолуговского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в период с 24.06.2020 г. по 24.07.2020 г.:

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
Граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания			
1	—	—	—
Правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, в пределах территории, в отношении которой проводятся публичные слушания			
1	Министерство природных ресурсов и экологии Новосибирской области	1) Выявлено включение земель лесного фонда выделов 3-5, 8, 16, 40, 58, 59, 61-64, 67-78, 86 квартала 1 и выделов 1, 2, 7, 14, 15, 19, 45, 55, 56 квартала 2 Инского лесохозяйственного участка Новосибирского лесничества вблизи с. Новолуговое в зону «объектов автомобильного транспорта»	—
		2) Выявлено включение земель лесного фонда выделов 16, 32, 33, 35-37, 41, 43-51, 53 квартала 1 и выделов 37, 38, 40 квартала 2 Инского лесохозяйственного участка Новосибирского лесничества в зону «ведения садового хозяйства» СНТ «Лесовод»	—
		3) Выявлено включение земель лесного фонда выделов 1-22 квартала 23 Инского лесохозяйственного участка Новосибирского лесничества вблизи д. Издревая в зоны «ведения садового хозяйства», «сельскохозяйственного использования» и «сельскохозяйственных угодий»	—

2.2. Предложения и замечания участников публичных слушаний, поступившие в процессе проведения собраний участников публичных слушаний:

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
Граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания			
1	Старкова Елена Юрьевна	Отнести земельный участок с кадастровым номером 54:19:142601:868 к зоне ведения крестьянского фермерского хозяйства (СиКфх) в связи с тем, что земельный участок изначально сформирован для данных целей – и был предоставлен крестьянскому фермерскому хозяйству для сельскохозяйственного производства	Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585
2	Полянский Виктор Владимирович	Отнести земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:140138:1257, 54:19:140138:1259, 54:19:140138:354 к зоне специализированной общественной застройки (Ос)	Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585
3	Сивобородько Андрей Павлович	Отнести земельный участок с кадастровым номером 54:19:000000:5589 к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Жин)	Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
<p>Правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, в пределах территории, в отношении которой проводятся публичные слушания</p>			
1	<p>Колеватова Юлия Юрьевна</p>	<p>1. Нанести на карту особо охраняемую природную территорию (ООПТ), расположенную в границах земельных участков с кадастровыми номерами 54:19:142701:165, 54:19:142701:167</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585; Колеватова Ю.Ю. не является правообладателем земельных участков, в отношении которых предоставлено данное предложение</p>
		<p>2. Отнести земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:142701:165, 54:19:142701:167, 54:19:000000:4318, 54:19:000000:4319, 54:19:142701:158, 54:19:140201:1011 к зоне лесов (Л)</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585; Колеватова Ю.Ю. не является правообладателем земельных участков, в отношении которых предоставлено данное предложение</p>
		<p>3. Нанести все водоохранные зоны и прибрежно-защитные полосы всех водных объектов на карту градостроительного зонирования</p>	<p>Рекомендовать принять</p>

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
2	Гейдаров Рахил Рахиб Оглы	Отнести земельный участок с кадастровым номером 54:19:140129:268, площадью 2297 кв.м., к зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОмДОК) <u>Обоснование:</u> в связи с планированием строительства магазина смешанных товаров для нужд населения	Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585
3	Ласковенко Алексей Анатольевич	Отнести земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:140138:390, 54:19:140138:1030 к зоне специализированной общественной застройки (Ос)	Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585
4	Администрация Новолуговского сельсовета	Отнести к многофункциональной общественно-деловой зоне в границах земель населенных пунктов (нОм) в границах в соответствии с приложенным координатным описанием	Рекомендовать принять
5	Администрация Новолуговского сельсовета	1. Исключить из градостроительного регламента зоны смешанной и общественно-деловой застройки (Жсод) основной вид разрешенного использования — среднеэтажная жилая застройка (2.5). <u>Обоснование:</u> территория Новолуговского сельсовета не обеспечена централизованными сетями водоотведения, в связи с чем строительство многоквартирных домов до 8 этажей не представляется возможным.	Рекомендовать отказать в связи с планируемым среднеэтажным жилищным строительством, в целях которого будет обеспечена коммунальная инфраструктура

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
		<p>2. Производственную зону в границах земель населенного пункта (нП) (земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:142601:2995 и 54:19:142601:2994) отнести к коммунально-складской зоне в границах земель населенных пунктов (нК).</p> <p><u>Обоснование:</u> в непосредственной близости от указанных земельных участков расположена существующая жилая застройка, в связи с чем строительство объектов промышленности на них недопустимо.</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585</p>
		<p>3. Земельный участок с кадастровым номером 54:19:000000:5589 отнести к Зоне (Жин).</p> <p><u>Обоснование:</u> участок примыкает к существующей жилой застройке и может быть использован для индивидуального жилищного строительства.</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585</p>
		<p>4. Зону специализированной общественной застройки (Ос) отнести к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Жин):</p> <ul style="list-style-type: none"> – территория между земельными участками 54:19:140201:856 и 54:19:140201:1042; – территория между земельными участками 54:19:140201:191 и 54:19:140201:853. <p><u>Обоснование:</u> указанные территории расположены в существующей жилой застройке, на первой территории расположен глубокий овраг, на второй территории расположен индивидуальный жилой дом.</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585</p>

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
		<p>5. Земельный участок с кадастровым номером 54:19:140201:1029 отнести к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Жин).</p> <p><u>Обоснование:</u> указанный земельный участок расположен в существующей жилой застройке.</p>	Рекомендовать принять
		<p>6. Земельный участок с кадастровым номером 54:19:140138:1099 (с. Новолуговое) отнести к зоне (Жин).</p> <p><u>Обоснование:</u> указанный земельный участок сформирован для строительства ФАП. В настоящее время принято решение о строительстве врачебной амбулатории с расширением участка. Прилегающая территория, за счет которой планируется расширение участка для амбулатории, относится к зоне Жин. В целях обеспечения возможности формирования единого земельного участка для строительства амбулатории целесообразно отнести всю перспективную территорию к единой зоне. Градостроительным регламентом зоны Жин предусмотрен условно разрешенный вид использования Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), что позволит возвести планируемый объект.</p>	Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
		<p>7. Часть земельного участка с кадастровым номером 54:19:140201:1012 (схема прилагается) отнести к зоне застройки индивидуальными жилыми домами (Жин).</p> <p><u>Обоснование:</u> на указанной территории расположена несанкционированная свалка. При этом указанная территория может быть использована для индивидуального жилищного строительства.</p> <p>Администрация Новолуговского сельсовета гарантирует выполнение кадастровых работ в срок до 01.09.2020 года в целях образования самостоятельного земельного участка в границах указанной территории.</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585</p>
		<p>8. Часть земельного участка с кадастровым номером 54:19:000000:6173 (схема прилагается) отнести к Зоне специализированной общественной застройки (Ос). Земельный участок с кадастровым номером 54:19:142601:1185 отнести к Зоне специализированной общественной застройки (Ос).</p> <p><u>Обоснование:</u> администрация Новолуговского сельсовета планирует использование указанной территории в совокупности для строительства объектов местного значения (детский сад, школа и т.п.). Имеется предварительная договоренность с правообладателем земельного участка с кадастровым номером 54:19:142601:1185 о таком его использовании.</p> <p>Администрация Новолуговского сельсовета гарантирует выполнение кадастровых работ в срок до 01.09.2020 года в целях образования самостоятельного земельного участка в границах указанной территории.</p>	<p>1. Рекомендовать отказать в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:000000:6173 в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585</p> <p>2. Рекомендовать принять в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:142601:1185</p>

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
		<p>9. Земельные участки с кадастровыми номерами 54:19:142601:2929 и 54:19:142601:2928 отнести к зоне Си.</p> <p><u>Обоснование:</u> указанные земельные участки фактически сельскохозяйственными угодьями не являются, не могут быть использованы таким образом в связи с их сложным рельефом и расположенным в непосредственной близости золоотвалом ТЭЦ-5.</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585</p>
		<p>10. В градостроительный регламент зоны нСи добавить следующие основные виды разрешенного использования:</p> <p>Сельскохозяйственное использование(1.0)</p> <p>Растениеводство(1.1)</p> <p>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)</p> <p>Овощеводство(1.3)</p> <p>Садоводство(1.5)</p> <p>Пчеловодство (1.12)</p> <p>Питомники(1.17)</p> <p>Сенокосение(1.19)</p> <p>Выпас сельскохозяйственных животных(1.20)</p> <p><u>Обоснование:</u> указанные виды разрешенного использования необходимы для повышения привлекательности земельных участков, входящих в указанную зону.</p>	<p>Рекомендовать добавить к условно разрешенным видам использования территориальной зоны нСи</p>
		<p>11. Меньшую часть земельного участка с кадастровым номером 54:19:142601:2677 (схема прилагается) отнести к зоне Жин.</p> <p>Большую часть земельного участка земельного участка с кадастровым номером 54:19:142601:2677 (схема прилагается) отнести к зоне Ос.</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585</p>

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
		<p><u>Обоснование:</u> на указанном земельном участке деятельности, предусмотренной градостроительным регламентом зоны нСи, не осуществляется.</p> <p>Предложения администрации направлены на приведение территориального зонирования в соответствие с фактическим использованием земельного участка.</p> <p>Администрация Новолуговского сельсовета гарантирует выполнение кадастровых работ в срок до 01.09.2020 года в целях образования самостоятельного земельного участка в границах указанной территории.</p>	
		<p>12. В градостроительный регламент зоны Жин внести условно разрешенные виды использования:</p> <p>Ведение садоводства(13.2)</p> <p>Земельные участки общего назначения (13.0)</p> <p><u>Обоснование:</u> в существующей застройке имеются земельные участки с таким видом разрешенного использования (например СНТ «Колос-РЕМ» в п. Ремесленный, СНТ «Иня-2» в с. Новолуговое).</p>	<p>Рекомендовать отказать в связи с несоответствием генеральному плану, утвержденному приказом министерства строительства Новосибирской области от 16.10.2019 г. № 585</p>
		<p>13. Внести изменения в статью 24 Проекта «Градостроительные регламенты в части предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам».</p> <p>В пункте 1.1 таблицы 2 (зона Жин) минимальный размер земельного участка установить в размере 0,06 га, максимальный размер земельного участка установить в размере 1 га.</p> <p>В пункте 8.3 таблицы 2 (для</p>	<p>Рекомендовать дополнительно проработать проектировщикам</p>

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
		<p>индивидуального жилищного строительства (2.1)) минимальный размер земельного участка установить в размере 0,06 га, максимальный размер земельного участка установить в размере 0,3 га.</p> <p>В пункте 8.4 таблицы 2 (для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)) минимальный размер земельного участка установить в размере 0,06 га, максимальный размер земельного участка установить в размере 0,3 га, минимальный процент застройки установить в размере 5%.</p> <p>В пункте 8.5 таблицы 2 (блокированная жилая застройка (2.3)) минимальный размер земельного участка установить в размере 0,01 га, максимальный размер земельного участка установить в размере 0,15 га.</p> <p>В пункте 8.48 таблицы 2 (ведение садоводства (13.2)) минимальный процент застройки установить в размере 5%.</p> <p><u>Обоснование:</u> администрация выступает против уплотнения застройки, к которой приводят заниженные минимальные размеры земельных участков. В действующих Правилах землепользования и застройки установлен минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в размере 0,06га.</p> <p>С другой стороны, предлагаемый в Проекте максимальный размер земельного участка (0,1 га) явно занижен и недостаточен для предусмотренных градостроительным регламентом условно разрешенных видов использования.</p>	

№ п/п	ФИО – для физических лиц Наименование – для юридических лиц	Содержание предложений и замечаний участников публичных слушаний	Рекомендации организатора публичных слушаний
		Считаем правильным установить одинаковый минимальный процент застройки для видов разрешенного использования «для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)», «для индивидуального жилищного строительства(2.1)», а также для «ведение садоводства (13.2)».	

3. Рекомендовать к утверждению проект Правил землепользования и застройки Новолуговского Новосибирского района Новосибирской области с учетом положительных рекомендаций администрации Новосибирского района Новосибирской области по предложениям.

Председатель публичных слушаний

К.А. Ходов

Секретарь публичных слушаний

Ю.И. Габор