

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 9
о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и
застройки Богородского сельского поселения Пестречинского
муниципального района Республики Татарстан

Дата оформления 04 июня 2025 г.

На публичных слушаниях рассмотрен проект Правил землепользования и застройки Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан.

Количество участников публичных слушаний, которые приняли в них участие, составило 59 человек.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 04.06.2025 г.

В течение периода проведения публичных слушаний от их участников поступили предложения и замечания, по которым даны следующие рекомендации:

№ п/п	Содержание предложения и (или) замечания	Аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета предложений и замечаний
1	2	3
	Предложения и замечания граждан, постоянно проживающих на территории	
1	- изменить категорию земли возле водонапорной башни под парк в Первом Мая; - вернуть на карту ПЗЗ планируемый садик в Богородском; - добавить земли под водонапорки, детплощадки, садики и школы; - добавить/вернуть отдельную дорогу в Камыш без проезда по поселку Первое Мая; - слушания считать не проведенными, так как не было консультаций в течение всего периода экспозиции в ДК в селе Богородское и жители не могли в полной мере с ними ознакомиться, на экспозиции отсутствовали проектировщики, заказчики данного проекта ПЗЗ; - необходимо сделать развязку на м7 Богородское/Гильдеево - уже сейчас долго и опасно приходится стоять для того, чтобы заехать в Богородское, а в связи с новыми застройками в Гильдеево поток машин будет ещё больше	Целесообразно учесть.
2	Просьба с началом строительства МКД и ИЖС начать строительство развязок школ и садов в селе Гильдеево и в с. Богородское.	Целесообразно учесть.

3	Чтобы во все вновь застраиваемые коттеджные поселки и МКД в селе Гильдеево был отдельный заезд, а не через село Гильдеево. Требуем снизить этажность планируемых к застройке МКД до 3-4 этажей.	Должно быть учтено разработчиками ППТ на указанные территории.
4	Отразить земельные участки с кадастровыми номерами 16:33:021134:233, 16:33:021134:234, 16:33:021134:235, 16:33:021134:1831, 16:33:000000:4509, 16:33:000000:2730, 16:33:000000:2731, 16:33:000000:2728, 16:33:000000:2727, 16:33:000000:4512 в зоне фактического использования территории (Ф).	Целесообразно учесть, в соответствии с методическими требованиями по подготовке проектов правил землепользования и застройки в Республике Татарстан от 18.04.2024 г. №91/о.
Предложения и замечания иных участников		
1	Мне, Файзутдинову Аделю Тимуровичу, принадлежат земельные участки в Богородском сельском поселении Пестречинского муниципального района Республики Татарстан со следующими кадастровыми номерами: 16:33:000000:5893 на праве общей долевой собственности (№ регистрационной записи 16:33:000000:5893-16/203/2024-3), и 16:33:021122:280, 16:33:021122:282 на праве собственности (№ регистрационных записей 16:33:021122:280-16/265/2022-1 и 16:33:021122:282-16/265/2022-1 соответственно). Рассмотрев опубликованный 27.05.2025 г. на сайте Пестречинского муниципального района Проект правил землепользования и застройки Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, (https://pestreci.tatarstan.ru/ekspozitsiya-proektov-8414429.htm?pub_id=4589952) (далее – Проект), мной выявлены следующие замечания: 1) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 16:33:021122:280, 16:33:021122:282, 16:33:021132:458, 16:33:021132:189, 16:33:021132:190, 16:33:021122:287, 16:33:021132:457 установлена территориальная зона фактического использования территории (Ф-1). 2) в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:33:000000:5893 установлена территориальная зона фактического использования территории (Ф-2). Согласно Генеральному плану Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, утвержденному приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан	Указанные территории ЗУ отражены в зоне Ф, т.к. необходима разработка проекта планировки территории (ППТ). Зона устанавливается на незастроенные и застроенные территории, требующие повышенного контроля в связи с высоким потенциалом их освоения или трансформации. Для размещения такой планируемой застройки требуется внесение изменений в Правила с условием наличия документации по планировке территории и (или) выполнение иных условий, установленных Правилами.

№ 13/о от 14 января 2025 г. (далее – Генеральный план), территории, указанной в первом замечании, соответствует функциональная зона застройки индивидуальными жилыми домами, территории земельного участка с кадастровым номером 16:33:000000:5893 соответствует зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

В соответствии с положением о территориальном планировании Генерального плана перечнем мероприятий по развитию жилищной инфраструктуры в Богородском сельском поселении на земельном участке с кадастровым номером 16:33:000000:5893 предусмотрено размещение многоквартирной жилой застройки (до 8 этажей), общий объем жилищного фонда составит ориентировочно – 215000 кв.м.

Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц (ч. 3 ст. 31 Градостроительного кодекса РФ).

Установление территориальной зоны фактического использования территории в границах земельного участка с кадастровым номером 16:33:000000:5893 препятствует реализации размещения многоквартирной жилой застройки на данном участке и соответственно противоречит положению о территориальном планировании, так как вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)» градостроительным регламентом территориальной зоны фактического использования территории не предусмотрен.

В соответствии со ст. 25.15 Проекта зона фактического использования территории устанавливается на незастроенные и застроенные территории, требующие повышенного контроля в связи с высоким потенциалом их освоения или трансформации. Для размещения планируемой застройки требуется внесение изменений в правила землепользования и застройки с условием наличия документации по планировке

территории и (или) выполнение иных условий, установленных Правилами. Дополнительно сообщая, на сегодняшний день заключен договор с ООО «Земельное Бюро» на выполнение работ по разработке проекта планировки территории и проекта межевания территории земельного участка с кадастровым номером 16:33:000000:5893, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение. Объект: «Жилой комплекс (8-ми этажная застройка)». Учитывая вышеизложенное, наличие утвержденного Генерального плана и с целью исключения повторного внесения изменений в правила землепользования и застройки прошу изменить территориальную зону фактического использования территории (Ф-1) на зону индивидуального жилищного строительства (Ж1), зону фактического использования территории (Ф-2) на зону среднетажной жилой застройки (Ж3).	
---	--

Выводы по результатам публичных слушаний:

1. Признать публичные слушания состоявшимися.
2. Направить проект Правил землепользования и застройки Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, протокол публичных слушаний от 04.06.2025 г., а также настоящее заключение в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан для итогового утверждения проекта.

Настоящее заключение опубликовать в районной газете «Вперед» («Алга»), на официальном сайте Пестречинского муниципального района Республики Татарстан (<http://pestreci.tatarstan.ru>), на официальном портале правовой информации Республики Татарстан (<http://pravo.tatarstan.ru>), а также на информационных стендах Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан.

И. о. руководителя Исполнительного комитета
Богородского сельского поселения
Пестречинского муниципального района
Республики Татарстан

Д. Ю. Булыгин