

ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 5

о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения
на условно разрешенный вид использования земельного участка

от «1» апреля 2025 года

с. Богородское

Инициатор слушаний:

Совет Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан.

Организатор публичных слушаний: Исполнительный комитет Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан.

Место и время проведения публичных слушаний:

Село Богородское, Богородское сельское поселение Пестречинского муниципального района Республики Татарстан: 01.04.2025 года в 11 часов 00 минут (в здании исполнительного комитета Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан, по адресу: Республика Татарстан, Пестречинский район, Богородское сельское поселение, с. Богородское, ул. Центральная, д. 57Б/1).

Вопрос, выносимый на публичные слушания: Рассмотрение проекта приказа Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Участники публичных слушаний: 8 человек.

Настоящее заключение подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 01.04.2025 г.

Проект рассмотренный на публичных слушаниях:

- проект приказа Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 16:33:021126:455, площадью 700 кв. м, расположенного по адресу: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки – «Магазины» в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж1) Правил землепользования и застройки муниципального образования «Богородское сельское поселение» Пестречинского муниципального района Республики Татарстан.

В ходе публичных слушаний поступили следующие предложения и замечания:

1) предложения и замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания:

№ п/п	Предложение или замечание	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний
1	Я, как непосредственный сосед участка с кадастровым номером 16:33:021126:455, на котором планируется строительство магазина, хотел бы обратить ваше внимание на критические риски, которые могут возникнуть	Предложения будут вынесены на заседание Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки в Республике Татарстан для подготовки рекомендаций. Дополнительно сообщаем, что предполагаемые риски, изложенные в обращении, возможно определить путем разработки проектной документации на объект в соответствии

в случае реализации данного проекта. 1. Риски для здоровья семьи: 1.1 Возможное превышение допустимых норм шумового загрязнения (согласно СН 2.2.4/2.1.8.562-96): а) Работа холодильного оборудования б) Погрузочно-разгрузочные работы в) Движение транспорта 1.2 Риск загрязнения воздуха (согласно СанПиН 2.1.5.980-00): а) Выбросы холодильного оборудования б) Выхлопные газы транспорта в) Загрязнение воздуха при разгрузке продуктов 1.3 Вероятность появления антисанитарных условий (согласно СП 2.3.6.1066-01): а) Размещение мусорных контейнеров ближе 10 метров от жилого дома б) Нарушение требований к местам сбора ТКО в) Риск появления вредителей 2. Транспортные риски: 2.1 Возможное создание аварийных ситуаций (согласно ГОСТ Р 52766-2007): а) Отсутствие организованных парковочных мест (1 место на 25 кв.м торговой площади) б) Нарушение требований к организации движения в) Риск загромождения проезда грузовым транспортом 2.2 Особое беспокойство вызывает состояние подъездной дороги: а) Проселочная дорога не рассчитана на интенсивное движение грузового транспорта б) В период дождей и снегопада проезд будет затруднен в) Риск повреждения дорожного полотна 3. Инфраструктурные риски: 3.1 Возможное нарушение существующих коммуникаций (согласно СП 42.13330.2016): а) Нарушение требований к охраняемым зонам коммуникаций б) Риск повреждения инженерных сетей в) Необходимость	с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации на последующих этапах. В рамках которой будут определены архитектурные, функционально-технологические, конструктивные, инженерно-технические и иные решения проектируемого здания на соответствие требованиям технических регламентов. Также в радиусе пешей доступности отсутствуют магазины продовольственных и непродовольственных товаров, размещение магазина в пешей доступности поспособствует созданию благоприятных условий для населения.
--	--

реконструкции существующих сетей

3.2 Отсутствие пожарной безопасности:

а) Отсутствие ближайшей пожарной части в радиусе нормативного времени прибытия

б) Риск затрудненного подъезда пожарной техники к объекту

в) Необходимость создания собственного пожарного резервуара

4. Социальные риски:

4.1 Возможное появление антисоциальных элементов (согласно ФЗ "Об основах системы профилактики правонарушений в РФ"):

а) Отсутствие должного контроля территории

б) Риск скопления нежелательных лиц

в) Нарушение общественного порядка

4.2 Риск вандализма и порчи имущества (согласно КоАП РФ):

а) Отсутствие систем видеонаблюдения

б) Недостаточное освещение территории

в) Отсутствие охраны

5. Правовые риски:

5.1 Возможное нарушение нормативов по санитарно-защитным зонам (согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03):

а) Минимальное расстояние от жилых зданий - 50 метров

б) Требования к инсоляции помещений

в) Нормы по шумовому загрязнению

5.2 Риск несоответствия требованиям по отступам от границ участка (согласно Градостроительному кодексу РФ):

а) Отсутствие необходимых отступов

б) Нарушение красных линий

в) Несоответствие планировочной организации участка

6. Религиозные аспекты:

6.1 Возможное нарушение тишины во время молитв (согласно ФЗ "О свободе совести и о религиозных объединениях"):

а) Время проведения намазов

б) Необходимость соблюдения тишины

- в) Особые требования к периоду религиозных праздников
- 6.2 Риск конфликтов между посетителями (согласно ФЗ “О свободе совести...”):
- а) Необходимость соблюдения религиозных традиций
- б) Особые требования к периоду религиозных праздников
- в) Необходимость учета культурных особенностей

Особо хочу обратить внимание на критический риск в сфере общественной безопасности:

- Недостаточное количество сотрудников правоохранительных органов:
- Один участковый обслуживает большое количество населения
- Риск замедленной реакции на обращения граждан
- Возможное увеличение времени реагирования на правонарушения
- Потенциальное снижение эффективности контроля за правопорядком
- Риск роста преступности в районе

Учитывая, что мой дом граничит с планируемым участком застройки, а в семье есть несовершеннолетние дети, все вышеперечисленные риски могут реализоваться в полной мере и оказать существенное негативное влияние на качество жизни моей семьи.

При любом размере будущего магазина существует критическая вероятность того, что:

- Необходимое количество парковочных мест не сможет быть организовано без ущерба для прилегающей территории (согласно СП 113.13330.2012)
 - Системы кондиционирования и холодильного оборудования создадут неприемлемый уровень шума (согласно СН 2.2.4/2.1.8.562-96)
 - Организация погрузочно-разгрузочных работ приведет к постоянному движению грузового транспорта (согласно ПДД РФ)
 - Размещение мусорных контейнеров создаст антисанитарные условия (согласно СанПиН 2.1.5.980-00)
- Особенно тревожат следующие аспекты:

- Отсутствие пожарной безопасности в случае возникновения чрезвычайных ситуаций - Невозможность своевременного прибытия экстренных служб из-за состояния дороги - Риск распространения пожара на соседние постройки при отсутствии рядом пожарной части - Потенциальное увеличение криминальной активности из-за недостаточной освещённости территории в вечернее время - Отсутствие систем видеонаблюдения и охраны - Риск скопления несанкционированной парковки около жилого дома - Возможное нарушение режима тишины в ночное время из-за погрузочно-разгрузочных работ - Вероятность загрязнения почвы и грунтовых вод вследствие нештатных ситуаций с холодильным оборудованием - Риск появления антисанитарных условий из-за неправильной организации мест сбора мусора - Отсутствие должного контроля за соблюдением санитарных норм при хранении и транспортировке продуктов В дополнение к ранее изложенным рискам хотел бы отдельно обратить внимание на потенциальные проблемы, связанные с рыночной стоимостью моего жилья в случае реализации проекта строительства магазина: 1. Риски снижения рыночной стоимости: 1.1 Возможное падение цены объекта на 15-20% из-за: а) Отрицательного влияния торговой деятельности на жилую среду б) Повышенной проходимости посторонних лиц в) Постоянного движения грузового транспорта 1.2 Риск обесценивания земельного участка: а) Уменьшение привлекательности прилегающей территории б) Нарушение концепции частной жилой застройки в) Создание прецедента для дальнейшей коммерциализации района	
---	--

2. Проблемы при продаже:
 - 2.1 Возможные сложности с поиском покупателей:
 - а) Ограниченный круг потенциальных покупателей
 - б) Необходимость дополнительных переговоров с управляющей компанией магазина
 - в) Риск возникновения споров о границах зон влияния
 - 2.2 Увеличение сроков экспозиции:
 - а) Необходимость длительного поиска заинтересованных лиц
 - б) Возможное снижение спроса в данном районе
 - в) Риск затоваривания рынка подобными объектами
3. Юридические сложности:
 - 3.1 Возможные проблемы с оформлением документов:
 - а) Необходимость согласования с новыми коммерческими структурами
 - б) Риск возникновения споров о границах санитарно-защитных зон
 - в) Возможные сложности с определением границ придомовой территории
 - 3.2 Дополнительные обременения:
 - а) Необходимость учета интересов коммерческой организации
 - б) Возможные ограничения по использованию прилегающей территории
 - в) Риск возникновения споров о праве на общее имущество
4. Экономические последствия:
 - 4.1 Снижение инвестиционной привлекательности:
 - а) Уменьшение потенциального дохода от продажи
 - б) Риск потери возможности улучшения жилищных условий
 - в) Возможное снижение стоимости соседних объектов недвижимости
 - 4.2 Возможные дополнительные расходы:
 - а) Необходимость проведения экспертизы влияния торговой деятельности
 - б) Возможные затраты на улучшение шумоизоляции
 - в) Расходы на дополнительные системы безопасности
5. Социальные факторы:
 - 5.1 Изменение социального

статуса района:

- а) Возможное снижение престижности проживания
- б) Изменение состава жителей
- в) Риск формирования неблагоприятного имиджа территории

5.2 Проблемы с арендой:

- а) Снижение потенциального арендного дохода
- б) Сложности с поиском арендаторов
- в) Возможное уменьшение спроса на аренду

Учитывая вышеизложенное, строительство магазина может существенно повлиять на рыночную стоимость моего имущества и создать дополнительные сложности при совершении сделок с недвижимостью. Это особенно критично в случае необходимости срочной продажи или переезда по семейным обстоятельствам.

В дополнение к ранее изложенным рискам хотел бы обратить внимание на серьезную проблему, связанную с возможным появлением бродячих собак в случае строительства магазина:

1. Риски, связанные с появлением бродячих собак:

1.1 Возможное формирование стаи из:

- а) Бездомных собак, привлеченных пищевыми отходами
- б) Потерявшихся домашних животных

в) Собак, брошенных недобросовестными владельцами

1.2 Риск увеличения численности популяции:

- а) Наличие постоянного источника пищи
- б) Отсутствие систематического контроля
- в) Благоприятные условия для размножения

2. Конкретные угрозы для жителей:

2.1 Опасность для детей:

- а) Агрессивное поведение собак
- б) Риск укусов
- в) Психологический страх

2.2 Угроза для взрослых:

- а) Нападения стай собак
- б) Блокирование подъездов к дому
- в) Опасность при выходе на

улицу в темное время суток

3. Дополнительные проблемы:

3.1 Загрязнение территории:

- а) Порча газонов
- б) Порча детских площадок
- в) Загрязнение придомовых территорий экскрементами

3.2 Распространение заболеваний:

- а) Лишай
- б) Бешенство
- в) Другие инфекционные заболевания

4. Социальные последствия:

4.1 Нарушение психологического комфорта:

- а) Постоянный страх за детей
- б) Ограничение времени прогулок
- в) Снижение качества жизни

4.2 Дополнительные расходы:

- а) Необходимость установки систем защиты
- б) Возможные затраты на вакцинацию
- в) Расходы на лечение в случае укусов

5. Правовые аспекты:

5.1 Несоответствие требованиям безопасности:

- а) Отсутствие систем контроля за животными
- б) Риск нарушения законодательства о защите населения
- в) Отсутствие мер по регулированию численности

5.2 Ответственность администрации:

- а) Необходимость принятия мер по устранению проблемы
- б) Возможные судебные иски от пострадавших
- в) Необходимость компенсации ущерба

6. Особые риски для семьи:

6.1 Угроза для детей:

- а) Риск укусов при возвращении из школы
- б) Опасность при выгуле домашнего питомца
- в) Психологический дискомфорт

6.2 Проблемы для пожилых членов семьи:

- а) Ограничение мобильности
- б) Постоянный страх
- в) Необходимость сопровождения

Учитывая, что участок находится

в непосредственной близости от жилого дома, а в семье есть несовершеннолетние дети, появление бродячих собак создаст существенные риски для здоровья и благополучия проживающих рядом граждан. Особенно уязвимы в этой ситуации дети, для которых такая ситуация может представлять дополнительную опасность.

Так же, учитывая все вышеперечисленные факторы, а также то, что участок находится в непосредственной близости от жилого дома, строительство магазина создаст существенные риски для здоровья и благополучия проживающих рядом граждан. Особенно уязвимы в этой ситуации несовершеннолетние дети, для которых создающаяся обстановка может представлять дополнительную опасность.

В связи с этим прошу рассмотреть альтернативные варианты размещения данного объекта, которые не будут создавать угрозу для жителей прилегающей территории и не нарушат их право на благоприятную среду обитания.

В качестве возможных альтернатив предлагаю рассмотреть следующие варианты:

1. Размещение объекта торговли на удалении не менее 50 метров от жилых домов с организацией отдельной подъездной дороги:

а) Это позволит соблюсти все санитарные нормы

б) Обеспечит необходимую шумовую защиту

в) Даст возможность правильно организовать парковочные места

г) Исключит риск загрязнения воздуха

2. Пересмотр планируемых размеров объекта в сторону уменьшения:

а) Меньший размер магазина снизит нагрузку на инфраструктуру

б) Уменьшит количество необходимого персонала

в) Сократит объем транспортных потоков

г) Снизит риски шумового загрязнения

3. Изменение

функционального назначения
объекта:

а) Размещение на участке
объектов, не создающих
дискомфорта для жителей

б) Организация помещений
общественного назначения с
минимальным негативным
влиянием

в) Создание объектов,
соответствующих существующей
застройке

4. Проведение
общественных слушаний с
участием всех заинтересованных
сторон:

а) Обсуждение возможных
вариантов размещения объекта

б) Учет мнения жителей
прилегающей территории

в) Поиск компромиссного
решения

г) Обеспечение
прозрачности принятия решения

5. Привлечение
независимых экспертов для
оценки воздействия
планируемого объекта:

а) Проведение
комплексного анализа
возможных рисков

б) Оценка соответствия
проекта действующим
нормативам

в) Разработка мер по
минимизации негативного
влияния

г) Подготовка
рекомендаций по оптимизации
проекта

В заключение хочу подчеркнуть,
что реализация данного проекта
в текущем виде может привести
к существенному ухудшению
качества жизни жителей
прилегающей территории.
Учитывая наличие
несовершеннолетних детей в
семье, особую озабоченность
вызывает возможное негативное
влияние на их здоровье и
развитие.

Прошу отнестись к данной
ситуации с пониманием и
рассмотреть предложенные
альтернативные варианты
размещения объекта торговли,
которые позволят соблюсти
баланс между развитием
инфраструктуры и обеспечением
комфортных условий
проживания граждан.

Примечание 1. Предложения и замечания лиц, не являющихся участниками публичных слушаний и (или) представивших в ходе публичных слушаний недостоверные сведения, не указываются.

Примечание 2. Орфография и пунктуация авторов предложений и замечаний сохранена.

2) предложения и замечания иных участников публичных слушаний:

№ п/п	Предложение или замечание	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний
-	Не поступало	Не поступало

Примечание 1. Предложения и замечания лиц, не являющихся участниками публичных слушаний и (или) представивших в ходе публичных слушаний недостоверные сведения, не указываются.

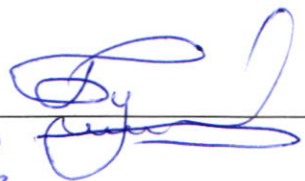
Примечание 2. Орфография и пунктуация авторов предложений и замечаний сохранена.

Выводы по результатам публичных слушаний: публичные слушания состоялись.

Принято решение:

- рекомендовать внести изменение в вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:33:021126:455 на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины».

Настоящее Заключение о результатах публичных слушаний опубликовать (обнародовать) на официальном портале правовой информации Республики Татарстан (www.pravo.tatarstan.ru), на официальном сайте Пестречинского муниципального района (www.pestreci.tatarstan.ru), в районной газете «Вперед» («Алга») и на информационных стендах Богородского сельского поселения Пестречинского муниципального района Республики Татарстан.

Председатель публичных слушаний:  / Д.Ю. Булыгин

Секретарь публичных слушаний:  / Р.Р. Тапайкина