

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки  
Курчанского сельского поселения Темрюкского района  
Краснодарского края

2 октября 2023 г.

**Проект, рассмотренный на публичных слушаниях** – проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Проект).

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1375 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» определено, что процедура публичных слушаний начата с целью внесения изменений в часть I. «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» и часть III. «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края:

1) Для всех территориальных зон установлено требование по разделу земельного участка площадью 1,5 га и более осуществлять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Данное изменение произведено в целях недопущения нарушений законодательства о градостроительной деятельности в части планировки территории и предупреждении хаотичной массовой застройки, необеспеченной централизованной системой газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, с невозможностью сформировать полноценную улично-дорожную сеть с нормативной шириной проездов, отвечающих требованиям безопасности дорожного движения.

Частью 1 статьи 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) предусмотрено, что подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Одним из обязательных условий подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства является, в том числе необходимостью установления красных линий.

Статьей 1 ГрК РФ установлено, что красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования, в том числе улицы,

проезды, скверы, бульвары, которые являются неотъемлемой частью любого типа жилой застройки и создают комфортные условия для проживания граждан и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

2) Часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» приведена в соответствие с действующим законодательством. Статья 1 главы 1 части 1 дополнена следующими определениями: коэффициент использования территории (КИТ), максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный процент озеленения земельного участка, озеленение.

Так же статья 35 главы 9 части 1 дополнена следующими пунктами:

«22. При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 г. № 1300.

23. Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктурой, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.

Указанная информация должна отображаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка...»

24. Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

25. При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а так же спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений».

3) В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных

участков» (с изменениями, внесенными приказом от 23 июня 2022 года № П/0246) изменены наименования и/или описания видов разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», «Блокированная жилая застройка», «Развлечение», «Склад», «Хранение автотранспорта», «Гостиничное обслуживание», «Туристическое обслуживание».

4) Для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлены следующие требования:

- До получения разрешения на строительство объектов капитального строительства требуется разработка и утверждение документации по планировке территории.

На территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

- Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

- Коэффициент использования территории (КИТ) (минимальный/максимальный) - 0,4/0,8.

- Процент застройки подземной части не регламентируется.

5) Для вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» установлены следующие требования:

- До получения разрешения на строительство объектов капитального строительства требуется разработка и утверждение документации по планировке территории.

Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%

Коэффициент использования территории (КИТ) (минимальный/максимальный):

- для среднеэтажных многоквартирных домов 8 эт. – 0,8/1,5;

- для среднеэтажных многоквартирных домов 6 эт. – 0,6/1,2.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

6) Для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» установлены следующие требования:

- Предельный минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.

- Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м.

- Максимальная высота объектов жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 м.

- Минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению.

- Процент застройки подземной части не регламентируется.

7) Для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» дополнительно установлены следующие требования:

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.

Максимальная высота объектов индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до  $15^\circ$  - 10 м, с углом наклона кровли более  $15^\circ$  - 13 м.

Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства.

Максимальная общая площадь отдельно стоящих объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.

Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли - 6 метров, высота помещения не менее 2.4 м.

Для существующей застройки минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП.

Минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

8) Для вида разрешенного использования «Туристическое обслуживание» установлена предельная минимальная площадь земельного участка – 5 000 кв.м.

Для существующих объектов капитального строительства коммерческого назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка:

– 300 кв.м. в территориальных зонах Ж-1. Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами и Р-1. Зона рекреационного назначения.

- 1 000 кв.м. в территориальной зоне ОД-1. Зона общественного центра местного значения

9) Во все территориальные зоны в основные виды разрешенного использования земельных участков включен вид разрешенного использования земельных участков 9.3 «Историко-культурная деятельность».

**Публичные слушания назначены** постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1375 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

**Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний** – комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденная постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1375

«О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

**Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании** Протокола публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 29 сентября 2023 г.

**Собрания участников публичных слушаний состоялись:**

в пос. Светлый Путь Ленина - 29 сентября 2023 г. в 10.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Светлый Путь Ленина, ул. Широкая, 45;

в пос. Красный Октябрь - 29 сентября 2023 г. в 10.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Светлый Путь Ленина, ул. Широкая, 45;

в пос. Ордынском - 29 сентября 2023 г. в 10.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Светлый Путь Ленина, ул. Широкая, 45;

в ст-це Курчанской - 29 сентября 2023 г. в 11.00 часов, в актовом зале здания администрации Курчанского сельского поселения Темрюкского района, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Курчанская, ул. Красная, 120.

Согласно перечню, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 2 человека.

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступило 2 предложения от участника публичных слушаний, постоянно проживающего на территории, в пределах которой проводятся слушания:

№ п / п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Ярлыкова Г.Н.	Включить в перечень видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны П-4 основной вид разрешенного использования 4.9.1.4 «Ремонт автомобилей».	Учесть данное предложение целесообразно. Включить в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны П-4 (Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности (СЗЗ-50 м) вид разрешенного использования 4.9.1.4 «Ремонт автомобилей» (Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли).
2	Чудинова Ж.Л.	Включить в перечень условно разрешенных видов разрешенного	Учесть данное предложение целесообразно. Включить в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных

	использования земельных участков территориальной зоны СХ-2 вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства».	участков территориальной зоны СХ-2 (Зона объектов сельскохозяйственного назначения) вид разрешенного использования 2.1. «Для индивидуального жилищного строительства».
--	--	--

В период проведения публичных слушаний поступило 2 предложение иных участников публичных слушаний:

№ п / п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Гаврилец А.И.	Внести изменения в правила землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1301000:33, 23:30:1301000:21, в части отнесения их к зоне объектов сельскохозяйственного назначения. А так же включить в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков вид разрешенного использования 1.5.1 «Виноградарство» (возделывание винограда на виноградопригодных землях), а так же размещение построек для внутрихозяйственной деятельности, в том числе теплиц, складов, сарая для хранения инвентаря; объектов	<p>Учсть данное предложение нецелесообразно.</p> <p>Рассматриваемые земельные участки имеют категорию - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования земельного участка - для сельскохозяйственного производства.</p> <p>Согласно генеральному плану Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края земельный участок с кадастровым номером 23:30:1301000:21 отнесен к зоне сельскохозяйственных угодий (пашни), земельный участок с кадастровым номером 23:30:1301000:33 отнесен к зоне сельскохозяйственных угодий (пашни, сады, виноградники).</p> <p>В соответствии с правилами землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края земельные участки расположены в зоне сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Частью 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) закреплено, что земли различных категорий используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.</p> <p>В соответствии с частью 1 статьи 77 ЗК РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и</p>

	<p>для хранения собственного урожая и заготовок; помещений для производства продукции сельскохозяйственной отрасли, в т.ч. используемые для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, нестационарные торговые объекты, магазины; дегустационных залов; автостоянки для парковки транспортных средств; жилые дома для личного пользования и ведения приусадебного хозяйства.</p>	<p>предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.</p> <p>Согласно части 1 статьи 79 ЗК РФ сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.</p> <p>ГрК РФ определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.</p> <p>Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Таким образом, для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.</p>
2	<p>Представитель администрации Курчанского сельского поселения Мацакова О.П.</p> <p>В интересах жителей Курчанского сельского поселения в территориальной зоне Ж-1 для вида разрешенного использования земельного участка «Блокированная жилая застройка» увеличить максимальную предельную площадь земельного участка до 4000 кв.м.</p>	<p>Учесть данное предложение целесообразно.</p> <p>В территориальной зоне Ж-1 для вида разрешенного использования земельного участка «Блокированная жилая застройка» увеличить максимальную предельную площадь земельного участка до 4000 кв.м.</p>

Замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся слушания, а также замечания от иных участников публичных слушаний не поступили.

Вывод уполномоченного органа по проведению публичных слушаний:

1. Принять проект внесения изменений в правила землепользования и

застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края с учетом принятых комиссией решений.

2. Направить главе муниципального образования Темрюкский район откорректированный проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Курчанского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края с учетом принятых комиссией решений для принятия решения в соответствии с частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии



С.И. Лулудов

Секретарь комиссии



С.Б. Бокарева

Пронин Александр Александрович

№ 12

2023 г.

Краснодарского края

Темлюкского района

с/пос. "Солнечный"

№ 12

2023 г.

Краснодарского края

Темлюкского района

с/пос. "Солнечный"

№ 12

2023 г.

Краснодарского края

Темлюкского района

с/пос. "Солнечный"

№ 12

2023 г.

Краснодарского края

Темлюкского района

с/пос. "Солнечный"

Секретарь комиссии по подготовке проекта  
внесения изменений в правила  
землепользования и застройки Курчавского  
сельского поселения Темлюкского района  
Краснодарского края  
"12" 12 2023 г.

Бокарева С.Б.  
(расшифровка подписи)

