

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

по проекту по внесению изменений в правила землепользования и застройки  
Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района  
Краснодарского края

2 октября 2020 года

Предмет публичных слушаний: внесение изменений в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Публичные слушания назначены: постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 27 июля 2020 года № 1095 «О назначении публичных слушаний по проекту по внесению изменений в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Опубликование оповещения о публичных слушаниях: оповещение о начале публичных слушаниях по проекту по внесению изменений в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края опубликовано на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Объявления» 29 июля 2020 года, а также опубликовано в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» № 30 (10844) (27 июля-2 августа) 2020 года.

Инициатор публичных слушаний: администрация муниципального образования Темрюкский район.

Организатор публичных слушаний: уполномоченный орган по организации и проведению публичных слушаний – комиссия по подготовке проекта по внесению изменений в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Комиссия), на основании постановления администрации муниципального образования Темрюкский район от 27 июля 2020 года № 1095 «О назначении публичных слушаний по проекту по внесению изменений в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края»

### **Заключение подготовлено на основании:**

Протокола проведения публичных слушаний по проекту по внесению изменений в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 30 сентября 2020 года ст-ца Старотитаровская.

### **Публичные слушания проводились:**

30 сентября 2020 года в 12.00 часов в актовом зале в здании администрации Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,

Темрюкский район, ст-ца Старотитаровская, пер. Красноармейский, 9.  
Количество зарегистрированных участников публичных слушаний – 1 человек.

Предложения к проекту по внесению изменений в правила  
землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения  
Темрюкского района Краснодарского края

№ п/п	Содержание предложений	Кем внесены предложения	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета предложений	Выводы
1.	Удалить статью № 53 об ограничении этажности объектов при застройке приморских зон в муниципальных образованиях Краснодарского края, а также отнесении объектов жилищного строительства в таких зонах к условно разрешенным видам объектов капитального строительства в связи с отсутствием на территории поселения границы территории, составляющей 300 метров от береговой линии Черного и Азовского морей.	Администрация муниципального образования Темрюкский район	Внесение изменений целесообразно.	Удалить статью № 53 об ограничении этажности объектов при застройке приморских зон в муниципальных образованиях Краснодарского края, а также отнесении объектов жилищного строительства в таких зонах к условно разрешенным видам объектов капитального строительства в связи с отсутствием на территории поселения границы территории, составляющей 300 метров от береговой линии Черного и Азовского морей.
2.	Откорректировать формулировку описательной части территориальных зон Ж-3 Зона жилой застройки, СХ-3 Зона дачного некоммерческого товарищества. Дополнительно внести: «Расходы, связанные с подготовкой документации по планировке территории, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке такой	Администрация муниципального образования Темрюкский район	Внесение изменений целесообразно.	Откорректировать формулировку описательной части территориальных зон Ж-3 Зона жилой застройки, СХ-3 Зона дачного некоммерческого товарищества. Дополнительно внести: «Расходы, связанные с подготовкой документации по планировке территории, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке такой



	<p>документации». Добавить формулировку: «До момента разработки и утверждения документации по планировке территории запрещается установление, изменение, применение видов разрешенного использования земельных участков, описанных в данной зоне и определенных для них предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства».</p>			<p>документации». Добавить формулировку: «До момента разработки и утверждения документации по планировке территории запрещается установление, изменение, применение видов разрешенного использования земельных участков, описанных в данной зоне и определенных для них предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства».</p>
3.	<p>Наименования территориальных зон в градостроительном регламенте привести в соответствие с наименованиями территориальных зон, указанными в карте градостроительного зонирования.</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно.</p>	<p>Наименования территориальных зон в градостроительном регламенте привести в соответствие с наименованиями территориальных зон, указанными в карте градостроительного зонирования.</p>
4.	<p>Во всех территориальных зонах, за исключением территориальных зон, предназначенных для перспективного градостроительного развития и разработки документации по планировке территории, для вида разрешенного использования земельных участков «Магазины», «Бытовое обслуживание», «Общественное питание» изменить на формулировку соответственно с: «- для существующих объектов капитального строительства со</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно.</p>	<p>Во всех территориальных зонах, за исключением территориальных зон, предназначенных для перспективного градостроительного развития и разработки документации по планировке территории, для вида разрешенного использования земельных участков «Магазины», «Бытовое обслуживание», «Общественное питание» изменить на формулировку соответственно с: «- для существующих объектов капитального</p>

<p>встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и коммунально-бытового назначения, ранее зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии согласно действующего законодательства, до вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки сельского поселения» на следующее: «- для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового 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 – 30 кв.м; - площадь земельного участка применительно к видам разрешенного использования «Магазины», «Бытовое обслуживание», «Общественное питание» по решению органа местного самоуправления может быть установлена меньше минимальной площади,</p>			<p>строительства со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и коммунально-бытового назначения, ранее зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии согласно действующего законодательства, до вступления в силу настоящих правил землепользования и застройки сельского поселения» на следующее: «- для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового 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 – 30 кв.м; - площадь земельного участка применительно к видам разрешенного использования «Магазины», «Бытовое обслуживание», «Общественное питание» по решению органа местного самоуправления может</p>
--	--	--	--



	<p>предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков) при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории;</p> <p>- минимальные отступы от фронтальной границы участка, от территории общего пользования, от границ смежных земельных участков применяются также при размещении некапитальных (нестационарных) объектов;»</p>			<p>быть установлена меньше минимальной площади,</p> <p>предусмотренной градостроительным регламентом (в том числе для существующих земельных участков) при условии разработанной и утвержденной документации по планировке территории;</p> <p>- минимальные отступы от фронтальной границы участка, от территории общего пользования, от границ смежных земельных участков применяются также при размещении некапитальных (нестационарных) объектов;»</p>
5.	<p>Исключить из видов разрешенного использования земельных участков в различных территориальных зонах вид разрешенного использования земельных участков «Проведение азартных игр в игорных зонах» 4.8.3</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно.</p>	<p>Исключить из видов разрешенного использования земельных участков в различных территориальных зонах вид разрешенного использования земельных участков «Проведение азартных игр в игорных зонах» 4.8.3</p>
6.	<p>Увеличить максимальную площадь земельных участков до 100 000 кв.м для видов разрешенного использования земельных участков «Коммунальное обслуживание» 3.1, «Предоставление коммунальных услуг» 3.1.1, «Административные здания организаций,</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно.</p>	<p>Увеличить максимальную площадь земельных участков до 100 000 кв.м для видов разрешенного использования земельных участков «Коммунальное обслуживание» 3.1, «Предоставление коммунальных услуг» 3.1.1, «Административные здания организаций,</p>

	обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» 3.1.2 в различных территориальных зонах.			обеспечивающих предоставление коммунальных услуг» 3.1.2 в различных территориальных зонах.
7.	В статью 50 «Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства» в связи с установлением зон с особыми условиями использования внести ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах выделенных подзон приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево).	Администрация муниципального образования Темрюкский район	Внесение изменений целесообразно в соответствии с Приказом первого заместителя Министра обороны Российской Федерации от 29 июля 2019 года № 645 «Об установлении приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево)».	В статью 50 «Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства» в связи с установлением зон с особыми условиями использования внести ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах выделенных подзон приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево).
8.	Во всех территориальных зонах для видов разрешенного использования земельных участков: «Магазины» 4.4, «Для индивидуального жилищного строительства» 2.1, «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» 2.2, «Общественное питание» 4.6 предельные размеры земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства: - минимальные отступы от границ смежных земельных участков, от фронтальной границы участка;	Администрация муниципального образования Темрюкский район	Внесение изменений целесообразно.	Во всех территориальных зонах для видов разрешенного использования земельных участков: «Магазины» 4.4, «Для индивидуального жилищного строительства» 2.1, «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» 2.2, «Общественное питание» 4.6 предельные размеры земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства: - минимальные отступы от границ смежных земельных участков, от фронтальной границы участка;



	<p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка;</p> <p>- минимальный процент озеленения от площади земельного участка;</p> <p>привести к единым параметрам для каждой территориальной зоны соответственно.</p>			<p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка;</p> <p>- минимальный процент озеленения от площади земельного участка;</p> <p>привести к единым параметрам для каждой территориальной зоны соответственно.</p>
9.	<p>В территориальных зонах СХ-1 «Зона сельскохозяйственных угодий», СХ-2 «Зона объектов сельскохозяйственного назначения», СХ-2/1 «Зона объектов сельскохозяйственного назначения в границах населенного пункта» для видов разрешенного использования земельных участков «Сенокосение» 1.19, «Выпас сельскохозяйственных животных» 1.20 исключить предельные параметры разрешенного строительства.</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно.</p>	<p>В территориальных зонах СХ-1 «Зона сельскохозяйственных угодий», СХ-2 «Зона объектов сельскохозяйственного назначения», СХ-2/1 «Зона объектов сельскохозяйственного назначения в границах населенного пункта» для видов разрешенного использования земельных участков «Сенокосение» 1.19, «Выпас сельскохозяйственных животных» 1.20 исключить предельные параметры разрешенного строительства.</p>
10.	<p>Установить максимальную площадь земельных участков – 5 000 кв.м для вида разрешенного использования земельных участков «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» во всех территориальных зонах.</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно.</p>	<p>Установить максимальную площадь земельных участков – 5 000 кв.м для вида разрешенного использования земельных участков «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» во всех территориальных зонах.</p>
11.	<p>Установить максимальную площадь земельных участков – 25 000 кв.м для вида разрешенного</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно в связи с необходимостью</p>	<p>Установить максимальную площадь земельных участков – 25 000 кв.м для вида разрешенного</p>

	использования земельного участка «Дошкольное, начальное и среднее образование» 3.5.1 в территориальной зоне ОД-3 «Зона размещения объектов образования»		приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка, на котором расположена школа.	использования земельного участка «Дошкольное, начальное и среднее образование» 3.5.1 в территориальной зоне ОД-3 «Зона размещения объектов образования»
12.	Внести изменения в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения, в части установления минимальной площади земельных участков – 3 500 кв.м для вида разрешенного использования земельных участков «Пищевая промышленность» 6.4 в территориальной зоне П-5 «Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м»	Афанасьев Иван Николаевич	Внесение изменений целесообразно.	Внести изменения в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения, в части установления минимальной площади земельных участков – 3 500 кв.м для вида разрешенного использования земельных участков «Пищевая промышленность» 6.4 в территориальной зоне П-5 «Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м»
13.	Учесть вопрос об установлении минимальной площади земельного участка – 1 000 кв.м для вида разрешенного использования земельного участка «Недропользование» в зоне СХ-2 – «Зона объектов сельскохозяйственного назначения», в связи с поступившим заявлением ПАО «НК «Роснефть» о предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0901000:10188 и 23:30:0901000:10184,	Управление имущественных и земельных отношений (по обращению ПАО «НК «Роснефть»)	Внесение изменений целесообразно.	Учесть вопрос об установлении минимальной площади земельного участка – 1 000 кв.м для вида разрешенного использования земельного участка «Недропользование» в зоне СХ-2 – «Зона объектов сельскохозяйственного назначения», в связи с поступившим заявлением ПАО «НК «Роснефть» о предоставлении в аренду земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0901000:10188 и 23:30:0901000:10184,



14.	Внести вид 3.5 «Образование и просвещение» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОД-3 «Зона размещения объектов образования».	Администрация муниципального образования Темрюкский район	Внесение изменений целесообразно.	Внести вид 3.5 «Образование и просвещение» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОД-3 «Зона размещения объектов образования». Установить следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: -минимальная / максимальная площадь земельного участка – <b>1 000/50 000</b> кв.м; -минимальные отступы от границ участка - <b>5 м</b> , от красной линии - <b>25 м</b> , с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления. -максимальное количество этажей зданий – <b>4 этажа</b> ; - максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более <b>18 м</b> ; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b> ; -минимальный процент озеленения - <b>15%</b> от
-----	--	---	-----------------------------------	---

				площади земельного участка.
15.	Внести вид разрешенного использования земельных участков 3.4 «Здравоохранение» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОД-2 «Зона размещения объектов здравоохранения»	Администрация муниципального образования Темрюкский район	Внесение изменений целесообразно.	<p>Внести вид разрешенного использования земельных участков 3.4 «Здравоохранение» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОД-2 «Зона размещения объектов здравоохранения».</p> <p>Установить следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимальная / максимальная площадь земельных участков – <b>500/50 000</b> кв.м.;</li> <li>- максимальное количество этажей – не более <b>5 этажей</b>;</li> <li>- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более <b>18 м</b>;</li> <li>- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – <b>5 м</b>, от фронтальной границы участка – <b>5 м</b> (за исключением линейных объектов);</li> <li>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – <b>60%</b>, за исключением линейных объектов;</li> <li>- минимальный процент озеленения <b>10%</b> от площади земельного участка, за исключением линейных объектов.</li> </ul>



16.	<p>Внести изменения в статью об ограничениях в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования в части организации сооружений водоотведения (канализации) и отведения ливневых стоков в локальные очистные сооружения в соответствии с требованиями свода правил СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2018 г. № 860/пр) в водоохраных зонах.</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно</p>	<p>Внести изменения в статью об ограничениях в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования в части организации сооружений водоотведения (канализации) и отведения ливневых стоков в локальные очистные сооружения в соответствии с требованиями свода правил СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 декабря 2018 г. № 860/пр) в водоохраных зонах.</p>
17.	<p>Внести во все вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства вид разрешенного использования 9.3 «Историко-культурная деятельность» - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических</p>	<p>Администрация муниципального образования Темрюкский район</p>	<p>Внесение изменений целесообразно</p>	<p>Внести во все вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства вид разрешенного использования 9.3 «Историко-культурная деятельность» - сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических</p>

			промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм
18. Внести изменения в вид разрешенного использования 2.3 «Блокированная жилая застройка» с: «Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м» на: «Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, от границ смежных земельных участков на менее чем на 3 м, между смежными блоками, расположенными на смежных земельных участках – 0 м;»	Администрация муниципального образования Темрюкский район	Внесение изменений целесообразно	Внести изменения в вид разрешенного использования 2.3 «Блокированная жилая застройка» с: «Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м» на: «Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м, от границ смежных земельных участков на менее чем на 3 м, между смежными блоками, расположенными на смежных земельных участках – 0 м;»

#### **Заключение уполномоченного органа:**

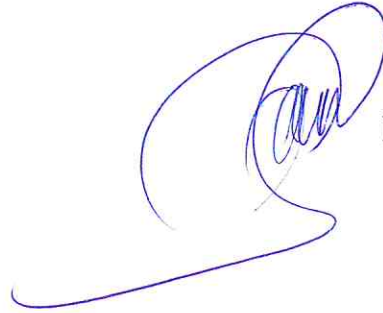
1. Принять проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Старотитаровского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края с учетом принятых комиссией решений.

2. Направить главе муниципального образования Темрюкский район откорректированный проект по внесению изменений в правила землепользования и застройки Старотитаровского 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  
по подготовке проекта по внесению  
изменений в правила землепользования  
и застройки Старотитаровского сельского  
поселения Темрюкского района  
Краснодарского края



И.В. Турлюн

Секретарь комиссии  
по подготовке проекта по внесению  
изменений в правила землепользования  
и застройки Старотитаровского сельского  
поселения Темрюкского района  
Краснодарского края



Ю.В. Сафонова

