

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

18 марта 2021 года

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании:

1. Протокол № 1 публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 17 февраля 2021 года пос. Волна;

2. Протокол № 2 публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 17 февраля 2021 года ст-ца Тамань.

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

Инициатор публичных слушаний: администрация муниципального образования Темрюкский район.

Организатор публичных слушаний: уполномоченный орган по организации и проведению публичных слушаний – комиссия по проведению публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Комиссия), на основании постановления администрации муниципального образования Темрюкский район от 29 декабря 2020 года № 2155 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Публичные слушания назначены: постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 29 декабря 2020 года № 2155 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Опубликование оповещения о публичных слушаниях: оповещение о начале публичных слушаниях по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края опубликовано на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Объявления» 18 января 2021 года, а также опубликовано в периодическом печатном издании

газете Темрюкского района «Тамань» № 1 (10866) (11 января-17 января) 2021 года.

Экспозиция проекта проводилась:

в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 14, каб. № 13, по вторникам и четвергам с 10.00 до 12.00 и с 14.00 до 16.00 в период с 15 января 2021 года по 17 февраля 2021 года;

пос. Волна – 3 февраля 2021 года в 10.00 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить актовый зал Дома культуры «Буревестник», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Волна, ул. Ленина, 7;

ст-ца Тамань – 3 февраля 2021 года в 11.00 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить актовый зал Дома Культуры «Юность», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Тамань, ул. Карла Маркса, 165.

Предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту внесения изменений правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края принимались со дня размещения проекта по внесению изменений правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.temryuk.ru в период с 15 января 2021 года по 17 февраля 2021 года включительно.

Публичные слушания проводились:

- пос. Волна – 17 февраля 2021 года в 10.00 часов, место проведения собрания участников публичных слушаний актовый зал Дома культуры «Буревестник», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Волна, ул. Ленина, 7. Количество зарегистрированных участников публичных слушаний – 3 человека;

- ст-ца Тамань – 17 февраля 2021 года в 11.00 часов, место проведения собрания участников публичных слушаний актовый зал Дома Культуры «Юность», расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Тамань, ул. Карла Маркса, 165. Количество зарегистрированных участников публичных слушаний – 8 человек.

Проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края внесены следующие изменения:

1) Графическое отображение в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 30 мая 2017 года № 23/кн «Об утверждении предмета охраны, границ территории, требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения станица Тамань Краснодарского края».

2) Исключены выявленные объекты культурного наследия из перечня выявленных объектов культурного наследия Краснодарского края согласно приказу от 13 марта 2019 года № 66-КН.

3) Исключены из перечня выявленных объектов культурного наследия Краснодарского края объекты культурного наследия согласно приложению, в соответствии с приказом Министерства культуры РФ от 26 апреля 2019 года № 538 «Об отказе во включении выявленных объектов культурного наследия (Краснодарский край) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ в качестве объектов культурного наследия федерального значения».

4) Отображены установленные границы санитарно-защитной зоны для ООО «ТаманьБизнесСервис» отель «Blanko Тамань» согласно решению заместителя Главного государственного санитарного врача по Краснодарскому краю от 19 ноября 2020 года № 23-00-03/19-20299-2020.

5) По заявлению ООО «БазисАгроИнвест», генеральный директор Т.М. Ибрагимов, земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601000:2533 отнесен к территориальной зоне П-3 – «Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ 300 м» в связи с тем, что в пределах земельного участка проектируются объекты III класса опасности, а именно здания и сооружения складского назначения, предназначенные для хранения, распределения и перевалки сельскохозяйственных грузов (6.9 «Склады», 6.9.1. «Складские площадки»).

6) По заявлению ООО «Западное-2», генеральный директор Т.М. Ибрагимов, земельный участок с кадастровым номером 23:30:0000000:2935 отнесен к территориальной зоне П-3 – «Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ 300 м» в связи с тем, что в пределах земельного участка проектируются объекты III класса опасности, а именно здания и сооружения складского назначения, предназначенные для хранения, распределения и перевалки сельскохозяйственных грузов (6.9 «Склады», 6.9.1. «Складские площадки»).

7) По заявлению ООО «Западное-2», генеральный директор Т.М. Ибрагимов, земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601000:2924 отнесен к территориальной зоне П-3 – «Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ 300 м» в связи с тем, что в пределах земельного участка проектируются объекты III класса опасности, а именно здания и сооружения складского назначения, предназначенные для хранения, распределения и перевалки сельскохозяйственных грузов (6.9 «Склады», 6.9.1. «Складские площадки»).

8) По заявлению ООО «Берег», генеральный директор К.Ю. Потапов, земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601000:699 отнесен к территориальной зоне П-3 – «Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ 300 м» в связи с тем, что в пределах земельного участка проектируются объекты III класса опасности, а именно здания и сооружения складского назначения, предназначенные для хранения, распределения и перевалки сельскохозяйственных грузов (6.9 «Склады», 6.9.1. «Складские площадки»).

9) По заявлению ООО «Пищевые Ингредиенты», генеральный директор С.В. Аверцев, земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601000:3033 отнесен к территориальной зоне П-3 – «Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ 300 м» в связи с тем, что в пределах земельного участка проектируются объекты III класса опасности, а именно здания и сооружения складского назначения, предназначенные для хранения, распределения и перевалки сельскохозяйственных грузов (6.9 «Склады», 6.9.1. «Складские площадки»).

10) По заявлению ООО «Таманский завод переработки маслосемян», генеральный директор Р.А. Фролов, земельный участок с кадастровым номером 23:30:0601000:3026 отнесен к территориальной зоне П-3 – «Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ 300 м» в связи с тем, что в пределах земельного участка проектируются объекты III класса опасности, а именно здания и сооружения складского назначения, предназначенные для хранения, распределения и перевалки сельскохозяйственных грузов (6.9 «Склады», 6.9.1. «Складские площадки»).

11) По заявлению Иорданяна Т.М. территория согласно представленной схеме отнесена к зоне курортного назначения (Р-3) в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории в границах элемента планировочной структуры по ул. Береговой в пос. Волна, Темрюкского района Краснодарского края, постановление администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 ноября 2020 года № 1787.

12) По заявлению Амиршина И.Х. земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603016:281, расположенный по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, ст. Тамань, ул. Карла Маркса, 262 отнесен в зону Ж-1 «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами».

13) По заявлениям ЗАО «Таманьнефтегаз», ООО «ОТЭКО-Портсервис», генеральный директор А.М. Меткин:

- исключены объекты культурного наследия согласно приказам Министерства культуры РФ от 26 апреля 2019 года № 538, от 8 апреля 2016 года № 788 («Поселение «Волна 4»»), от 26 августа 2016 года № 1951 («Поселение «Волна 12»), от 9 августа 2016 года № 1846 («Поселение «Волна 6»), приказа администрации Краснодарского края от 13 марта 2019 года № 66-КН, приказов управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края от 5 мая 2016 года № 102, от 22 августа 2016 года № 187;

- откорректирован объект культурного наследия «Поселение «Волна 1» на основании учетной карточки объекта культурного наследия «Поселение «Волна 1»;

- текстовая часть правил землепользования и застройки откорректирована в отношении объектов культурного наследия;

- изменения в части исключения из картографического материала местоположения автомобильной дороги местного значения ст-ца Тамань, ввиду отсутствия точных трассировок не внесены, так как необходимо внесение изменений в документацию по планировке территории;

- изменения в части отражения в картографическом материале местоположения автомобильной дороги местного значения ст-ца Тамань –

пос. Волна (восточный обход) с учетом развития промышленной зоны и размещения железнодорожных станций «Панагия» и «Железный Рог» не внесены, так как необходимо внесение изменений в документацию по планировке территории;

- земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0602001:165, 23:30:0602001:120 откорректированы и отнесены к жилой зоне с целью комплексного освоения территории, строительства многоквартирных домов;

- границы порта Тамань откорректированы в соответствии с распоряжением Правительства РФ от 16 февраля 2017 года № 270-р;

- в части изменения границы территориальной зоны П-1, увеличив в восточном направлении до границ железнодорожной станции Тамань-Пассажирская, земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0601000:197, 23:30:0601000:859, 23:30:0601000:858, 23:30:0601000:860, 23:30:0601000:861, 23:30:0601000:862, 23:30:0601000:871, 23:30:0601000:2668, 23:30:0601000:3054, 23:30:0601000:3055, 23:30:0601000:3056, 23:30:0601000:2678, 23:30:0601000:113, 23:30:0601000:99, 23:30:0601000:2521, 23:30:0601000:3028, 23:30:0601000:2586, 23:30:0601000:3241. Зона П-1 «Зона предприятий, производств и объектов I класса опасности СЗЗ-1000 м» выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов не выше I класса опасности согласно перечню СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, с высокими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

- границы санитарно-защитной зоны имущественного комплекса промышленной площадки ЗАО «Таманьнефтегаз» отражены согласно постановлению Главного государственного санитарного врача РФ от 4 августа 2016 года № 108;

- откорректированы границы охранной зоны ВЛ 110 кВ от ПС «Волна» до ПС «Волна-2» в связи с корректировкой трассы существующей высоковольтной линии 110 кВ при строительстве ж/д станции «Панагия»;

- изменения в части корректировки с учетом последних изменений местоположения линейного объекта регионального значения ж/д станции «Панагия» не внесены, так как не является объектом регионального значения;

- санитарно-защитная зона «Таманский терминал навалочных грузов Этап I» отражена согласно решению Роспотребнадзора от 25 июля 2019 года № 159-рссз.

14) По обращению управления управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Темрюкский район в связи с заявлением командира в/ч 6915 (ФСВНГ РФ) Е.А. Воронова о предоставлении в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0603022:231, 23:30:0603022:233, 23:30:0603022:234, 23:30:0603022:236, 23:30:0603022:237, 23:30:0603022:238, 23:30:0603022:239, 23:30:0603022:240, 23:30:0603022:241, 23:30:0603022:242, 23:30:0603022:243, 23:30:0603022:244, 23:30:0603022:245, 23:30:0603022:263, 23:30:0603022:264 территория откорректирована с учетом фактического и планируемого

землепользования. Функциональное и территориальное зонирование изменено в соответствии со сложившимся землепользованием и требованиям приказа Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 года № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 года № 793».

15) По обращению Администрации Таманского сельского поселения Темрюкского района

- земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603001:596, расположенный по адресу: ст-ца Тамань, ул. Лермонтова / ул. Шмидта отнесен в зону Р-2 «Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования»;

- земельный участок в кадастровом квартале 23:30:0601016 в п. Волна, общей площадью 5582 кв.м, согласно приложенной схеме отнесен в зону СН-1 «Зона кладбищ»;

- земельный участок, планируемый для производственных нужд МУП «ЖКХ-Тамань» в кадастровом квартале 23:30:0602001, общей площадью 16458 кв.м, согласно приложенной схеме отнесен в зону П-1 «Зона предприятий, производств и объектов 1 класса опасности СЗЗ-1000 м»;

- земельный участок в кадастровом квартале 23:30:0603011, общей площадью 182 кв.м (памятник «Мемориал Боевой Славы Танк» в ст-це Тамань) откорректирован согласно представленной схеме;

16) По заявлению Сулова С.В. изменения в части определения земельного участка с кадастровым номером 23:30:0603016:115 и прилегающую к нему территорию в зону сельскохозяйственного использования не внесены. Согласно генеральному плану Таманского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603016:115 расположен в зоне многофункционального назначения, прилегающая к нему территория расположена частично в зоне многофункционального назначения, частично в зоне жилой застройки. Согласно правилам землепользования и застройки Таманского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603016:115 расположен в зоне ОД-2 «Зона общественного центра местного значения», прилегающая территория расположена частично в зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами». Зона общественного центра местного значения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения. Согласно требованиям к образуемым земельным участкам Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами. В связи с чем, принято решение внести в

территориальную зону Ж-1 «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами» вид разрешенного использования 13.1 «Ведение огородничества»;

17) По заявлению ООО «Виавита» земельный участок с кадастровым номером 23:30:0602003:76 отнесен в зону объектов транспортной инфраструктуры;

18) По заявлению Денисенко О.А. откорректировано функциональное зонирование согласно границам земельного участка с кадастровым номером 23:30:0603011:10474 в части отнесения его к существующей территории общественно-деловой зоны ОД-2 – «Зона общественного центра местного значения». В соответствии со статьей 50 правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, с особыми условиями использования территорий, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий, в том числе с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия и в соответствии с приказом администрации Краснодарского края от 30.05.2017 г. № 23/КН «Об утверждении предмета охраны, границ территории, требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения станица Тамань Краснодарского края».

19) По заявлению АО агрофирмы «Южная» в основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территориальной зоны Ж-1 «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами» внесен вид разрешенного использования земельных участков 6.9 «Склады».

Содержание внесенных предложений граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания:

1) По заявлению Ушкалова С.В. вид разрешенного использования земельных участков «Туристическое обслуживание» в зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами» внесен в условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства. Согласно статье 42 части III «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района рассматриваемая зона выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа. Целесообразно.

2) По заявлению Клейн Ю.В. внесены изменения в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 17 февраля 2020 года № 203 «Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания)» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0601000:2628, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, в границах АФ «Южная» ЗАО. Целесообразно.

3) По заявлению командира войсковой части 6939 генерала-майора А.А. Магутина (Росгвардия) изменения в части отражения земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0603022:231, 23:30:0603022:235, 23:30:0603022:234, 23:30:0603022:236, 23:30:0603022:237, 23:30:0603022:238, 23:30:0603022:239, 23:30:0603022:240, 23:30:0603022:241, 23:30:0603022:242, 23:30:0603022:243, 23:30:0603022:244, 23:30:0603022:245, 23:30:0603022:263, 23:30:0603022:264 согласно прилагаемой схеме, в соответствии с соглашением о взаимодействии от 11 января 2019 года, которым определен порядок действий по вопросу дальнейшего использования земельных участков занятых имуществом поселка строителей «Тамань», возведенного при строительстве транспортного перехода через Керченский пролив и осуществлением передачи имущественного комплекса в оперативное управление войсковой части, а также расположением в границах указанных земельных участков на постоянной основе структурного подразделения войсковой части. Согласно генеральному плану Таманского сельского поселения: земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603022:263 расположен частично на территории общего пользования (основные дороги и улицы), частично в границах функциональной зоны «Граница зоны озеленения общего пользования, в том числе размещения спортивных объектов»; земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603022:231 расположен в границах функциональной зоны «Граница жилой зоны среднеплотной секционной застройки»; земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603022:264 расположен частично на территории общего пользования (основные дороги и улицы), частично в границах функциональных зон «Граница зоны озеленения общего пользования, в том числе размещения спортивных объектов», «Граница жилой зоны низкоплотной усадебной застройки»; земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0603022:234, 23:30:0603022:235, 23:30:0603022:236, 23:30:0603022:237, 23:30:0603022:238, 23:30:0603022:239, 23:30:0603022:240, 23:30:0603022:241, 23:30:0603022:242, 23:30:0603022:243, 23:30:0603022:244, 23:30:0603022:245, расположены в границах функциональной зоны «Граница жилой зоны низкоплотной усадебной застройки».

Согласно правилам землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603022:263 расположен частично в жилой зоне Ж-1 – «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами», частично на территории общего пользования (дороги), частично в зоне рекреационного назначения Р-2 – «Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования»; земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0603022:231, 23:30:0603022:234, 23:30:0603022:235, 23:30:0603022:236, 23:30:0603022:237,

23:30:0603022:238, 23:30:0603022:239, 23:30:0603022:240, 23:30:0603022:241, 23:30:0603022:242, 23:30:0603022:243, 23:30:0603022:244, 23:30:0603022:245 расположены в жилой зоне Ж-1 – «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами»; земельный участок с кадастровым номером 23:30:0603022:264 расположен частично на территории общего пользования (дороги), частично в зоне рекреационного назначения Р-2 – «Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования».

Генеральным планом поселения определены функциональные зоны, в том числе жилая зона, которая предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства. Также, в составе жилой зоны генпланом выделены подзоны: зона низкоплотной жилой застройки (плотность 20-25 чел/га) и зона среднеплотной жилой застройки (плотность 130-200 чел/га). В том числе жилищное строительство на проектируемой территории предусмотрено осуществлять следующими типами жилых зданий:

- в зоне низкоплотной жилой застройки – индивидуальная застройка усадебного типа (размеры участков подлежат уточнению на стадии разработки Правил землепользования и застройки);

- в зоне среднеплотной жилой застройки – застройка секционными 3-6 этажными жилыми домами и домами блокированного типа с приусадебными участками S 0,01-0,02 га. При расчете потребности в жилых территориях учитывалась необходимость строительства нового жилья для размещения сотрудников порта, промышленного района, железнодорожных станций и членов их семей.

Территориальная зона Ж-1 «Зона застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами» выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа.

Функциональное и территориальное зонирование изменено в соответствии со сложившимся землепользованием и требованиям приказа Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 года № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 года № 793».

4) По заявлению Полковниковой Г.А. изменения в части включения в границы населенного пункта ст. Тамань земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0603001:550 и 23:30:0603001:549 не внесены. Земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0603001:550 и 23:30:0603001:549 расположены в территориальной зоне «Зона объектов транспортной инфраструктуры», в границах зон с особыми условиями использования территории: «Граница исторического поселения станицы Тамань», «Граница зоны регулирования, определенной проектом зон охраны памятников станицы Тамань», «Границы I зоны горно-санитарной охраны курортов», «Граница водоохранной зоны». Также, рассматриваемые земельные участки граничат с особо охраняемой природной территорией регионального значения «Запорожско-Таманский заказник». Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния. Постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 12 августа 2015 года № 716 «Об утверждении положения о государственном природном зоологическом заказнике регионального значения «Запорожско-Таманский» и его границ» утверждены Положение и границы государственного природного зоологического заказника регионального значения «Запорожско-Таманский». Согласно пунктам 1.5, 1.8 обозначенного постановления заказник находится в ведении уполномоченного органа Краснодарского края в области охраны окружающей среды, охраны и использования объектов животного мира и среды их обитания, границы и особенности режима особой охраны заказника учитываются в том числе при подготовке документов территориального планирования. В этой связи, изменение границ населенного пункта влечет за собой необходимость в согласовании с Министерством природных ресурсов Краснодарского края. Вместе с тем, объем работ в части изменения границ населенного пункта техническим заданием на выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края муниципального контракта не предусмотрен. Нецелесообразно.

Содержание внесенных замечаний иных участников публичных слушаний:

1) По замечанию Гукасова А.А. (представитель по доверенности Мироновой И.М., собственника земельного участка с кадастровым номером 23:30:0602000:1979): возражения против внесения изменений в правила землепользования и застройки положений, в соответствии с которыми для зоны Ж-2 установлены следующие ограничения: «По мере принятия решений о застройке данных территорий, в соответствии со ст. 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в обязательном порядке подготавливается документация по планировке территории, после чего проводятся работы по размежеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры. Расходы, связанные с подготовкой документации по планировке территории несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке такой документации. После проведения данных мероприятий осуществляется зонирование таких территорий, в установленном порядке вносятся изменения в карту градостроительного зонирования настоящих Правил. 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». Возражения против внесения аналогичных по смыслу положений в градостроительные регламенты иных территориальных зон: «Названные положения противоречат ч. 4 ст. 37 ГрК РФ, позволяющей собственнику земельного участка без каких-либо дополнительных разрешений и согласований избирать вид разрешенного использования земельного участка из числа основных видов разрешенного использования. В силу положений Градостроительного кодекса РФ реализация данного права не может зависеть от несения собственником земельного участка расходов по разработке документации по планировке территории. Кроме того, положение о том, что размежевание земельных участков проводится только на основании документации по планировке территории, грубо противоречит нормам Земельного кодекса РФ и Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ. Если орган местного самоуправления полагает необходимой разработку документации по планировке территории, закон позволяет ему сделать это за свой счет. Попытка переложить данные расходы на собственников земельных участков путем обуславливания реализации их законных прав наличием документации по планировке территории, противоречит действующему законодательству. Прошу исключить названное положение из правил землепользования и застройки, как противоречащее законодательству и ущемляющее права собственников земельных участков».

Согласно пункту 5 статьи 1 ГрК РФ функциональные зоны устанавливаются документами территориального планирования.

Согласно положению о территориальном планировании генерального плана Таманского сельского поселения основными целями функционального зонирования являются:

- установление назначений и видов использования территорий поселения;
- подготовка основы для разработки нормативного правового акта – правил землепользования и застройки, включающих градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов для территориальных зон;
- выявление территориальных ресурсов и оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития Таманского сельского поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании территории.

Основаниями для проведения функционального зонирования являются:

- комплексный градостроительный анализ территории и оценка системы планировочных условий, в том числе ограничений по развитию территории;
- экономические предпосылки развития поселения;
- проектная, планировочная организация территории поселения.

Функциональное зонирование территории Таманского сельского поселения:

- выполнено в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами;
- поддерживает планировочную структуру, максимально отвечающую нуждам развития населенных пунктов и охраны окружающей среды;
- предусматривает территориальное развитие производственной, жилой зоны и рекреационной зоны;
- учитывает развитие морского порта Тамань;
- направлено на создание условий для развития инженерной и транспортной инфраструктуры, способной обеспечить растущие потребности в данных сферах;
- устанавливает функциональные зоны и входящие в них функциональные подзоны с определением границ и особенностей функционального назначения каждой из них;
- содержит характеристику планируемого развития функциональных зон и подзон с определением функционального использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории указанных зон, рекомендации для установления видов разрешенного использования в правилах землепользования и застройки Темрюкского городского поселения.

Генеральный план содержит, помимо положения о территориальном планировании и прочего, карту функциональных зон и карту планируемого размещения объектов местного значения (пункты 1, 2 и 4 части 3 статьи 23 ГрК РФ) выполненных в соответствии с требованиями к описанию и отображению функциональных зон приказа Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 года № 793 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Зонированием территорий муниципальных образований определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки (пункты 6, 7, 8 статьи 1 ГрК РФ). Также, согласно части 3 статьи 31 ГрК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования. Согласно описательной части территориальной зоны Ж-2 «Проектируемая жилая застройка», зона предназначена для формирования территорий, преимущественно жилой застройки, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану и утвержденной градостроительной документации.

Замечание рассмотрено. Доводы не подтверждены. В данной части изменения не вносятся.

2) По замечанию Кишнева Д.Ю., Кабановой Л.О., Станишевской Т.С.: собственники земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ж-2 ст-цы Тамань, ознакомившись с вносимыми изменениями в ПЗЗ Таманского сельского поселения, порядком внесения участниками публичных

слушаний предложений и замечаний утвержденными постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 27 июля 2020 года № 1094 считают необходимым представить следующие замечания в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-2:

«Согласно генеральному плану Таманского сельского поселения статьей 3.3. определены функциональные зоны –жилая зона. В предлагаемой редакции изменения правил зона Ж-2 именуется как «проектируемая жилая застройка». Таким образом наименование как «проектируемая» не соответствует генеральному плану Тамани и части 2 ст. 35 «Виды и состав территориальных зон» где отсутствует такой вид как «проектируемая жилая застройка». В градостроительном регламенте территориальной зоны Ж-2 имеются несоответствия с требованиями ряда статей градостроительного законодательства, что было установлено администрацией Краснодарского края совместно с администрацией Темрюкского района по итогам нашего обращения поступившее из Управления Президента РФ по работе обращениями граждан и изложено в информационном письме № 71-05.1-03-11352/20 от 23 декабря 2020 года. Исходя из изложенного предлагаем:

- 1) Внести изменения в наименование территориальной зоны Ж-2, именовав «Зона жилой застройки»;
- 2) Изложить текст регламента территориальной зоны Ж-2 в следующей редакции:

«Зона Ж-2 предназначена для формирования территорий, преимущественно жилой застройки, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану и утвержденной градостроительной документации.

По мере принятия решений о застройке данных территорий, в соответствии со ст. 42, 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в обязательном порядке подготавливается документация по планировке территории, после чего проводятся работы по размежеванию существующих земельных участков с целью выделения требуемой планировочной структуры, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным и земельным законодательством РФ. Расходы, связанные с подготовкой документации по планировке территории несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке такой документации, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным и земельным законодательством РФ. После проведения данных мероприятий осуществляется зонирование таких территорий, в установленном порядке вносятся изменения в карту градостроительного зонирования настоящих Правил. 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, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным и земельным законодательством РФ.»

Согласно описательной части территориальной зоны Ж-2 «Проектируемая жилая застройка» утвержденных правил землепользования и

застройки Таманского сельского поселения, зона предназначена для формирования территорий, преимущественно жилой застройки, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану и утвержденной градостроительной документации. Возражения против внесения изменений в правила землепользования и застройки положений, в соответствии с которыми для зоны Ж-2 установлены ограничения, не нашли своего подтверждения, так как настоящим проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения не вносятся обозначенные в возражении изменения.

В тоже время необходимо отметить, что согласно статьи 2 ГрК РФ законодательство о градостроительной деятельности основывается на принципах, в том числе осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории.

Согласно части 3 статьи 41 ГрК РФ в целях размещения объекта капитального строительства подготовка документации по планировке территории является обязательной, в том числе если необходимы установление, изменение или отмена красных линий. Согласно пункту 11 статьи 1 ГрК РФ красные линии – это линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Согласно пункту 1 статьи 46 ГрК РФ решение о подготовке документации по планировке территории принимается в том числе на основании предложений физических или юридических лиц.

В соответствии с пунктом 8 статьи 45 ГрК РФ подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

Пунктом 13 статьи 46 ГрК РФ, предусмотрено, что орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

В случае разработки органом местного самоуправления документации по планировке территории земельного участка, находящегося в частной собственности за счет средств местного бюджета, данное действие будет расцениваться как нецелевое использования бюджетных средств.

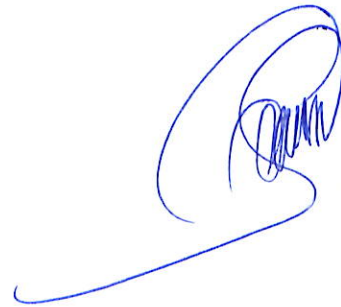
Замечание рассмотрено. Предлагаемые изменения нецелесообразны ввиду отсутствия конкретизирующих положений.

Рекомендации уполномоченного органа по проведению публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и выводы по результатам публичных слушаний:

Комиссия по проведению публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края рекомендует учесть предложения участников публичных слушаний в проекте внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, внесенные замечания участников публичных слушаний отклонить.

Проект правил землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края представить главе муниципального образования Темрюкский район для принятия решения согласно части 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии
по проведению публичных слушаний
по проекту внесения изменений
в правила землепользования
и застройки Таманского сельского
поселения Темрюкского района
Краснодарского края



И.В. Турлюн

Секретарь комиссии
по проведению публичных слушаний
по проекту внесения изменений
в правила землепользования
и застройки Таманского сельского
поселения Темрюкского района
Краснодарского края



Ю.В. Сафонова

15 Прото-пронумеровано
(расшифровка лист об)

Секретарь комиссии по проведению публичных слушаний по проекту
по внесению изменений в правила землепользования и застройки

Яшиной
сельского поселения
Темрюкского района Краснодарского края
«18» августа 20 14 г.

Сафонова
(подпись)

Ю.В. Сафонова
(расшифровка подписи)