

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

2 октября 2023 г.

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

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1373 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского 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 Ахтанизовского 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 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 Градостроительного Кодекса 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» откорректирована в соответствии с действующим законодательством.

Так же статья 35 главы 10 части 1 дополнена следующими пунктами:

«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 года № 1300.

21. 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...»

22. 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.

23. 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) Для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» дополнительно 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.

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

В территориальных зонах ОД-2. Зона общественного центра местного значения и Ж – 3. Зона проектируемой застройки параметр «Минимальный процент озеленения земельного участка» увеличен с 10% до 15%.

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

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

При новом строительстве и реконструкции, предусматривающей увеличение высоты здания установлено ограничение предельной (максимальной) высоты зданий, строений, сооружений, в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей:

- не более 21 метра на расстоянии 100 метров, 25 метров на расстоянии от 100 до 300 метров, 30 метров на расстоянии от 300 до 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей.

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

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.

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

Предельный минимальный размер земельного участка – 100 кв.м.

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

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

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

Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- хозяйственных построек- 1 м;

- построек для содержания скота и птицы – 4 м.

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.

6) 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° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 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.

7) Для вида разрешенного использования «Ведение садоводства» дополнительно установлены следующие требования:

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства (садового дома) – 300 кв. м.

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

Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства (садового дома) 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.

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:

В территориальной зоне ОД-2. Зона общественного центра местного значения - 1 000 кв.м.

В территориальных зонах Ж – 3. Зона проектируемой застройки,

К-1. Зоны размещения объектов курортно-рекреационного назначения,
К-2. Курортная зона – 300 кв.м.

9) В территориальной зоне СН – 1. Зона кладбищ в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков включен вид разрешенного использования земельных участков 9.3 «Историко-культурная деятельность».

10) Примечание, указанное в градостроительном регламенте дополнено следующим: «В случае изменения вида разрешенного использования в целях установления соответствия вида разрешенного использования земельных участков классификатору видов разрешенного использования земельных участков применяется в качестве основного вида разрешенного использования земельных участков. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков не требуется».

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1373 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний – комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденная постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1373 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского 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 Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 29 сентября 2023 г.

Собрания участников публичных слушаний состоялись:

в пос. Пересыпь – 29 сентября 2023 г. в 13.30 часов, в актовом зале Муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения среднеобразовательной школы № 22 муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Бондаревой, 94;

в пос. За Родину – 29 сентября 2023 г. в 14.00 часов, в фойе амбулатории ВОП (врача общей практики), расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край Темрюкский район, пос. За Родину, ул. Шоссейная, 9;

в ст-це Ахтанизовская – 29 сентября 2023 г. в 15.00 часов, в актовом зале Муниципального бюджетного учреждения культуры «Ахтанизовский культурно-социальный центр», расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Ахтанизовская, ул. Красная, 52.

Согласно перечню, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 0 человек.

В период проведения публичных слушаний по Проекту предложений и замечаний участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся слушания не поступало.

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступило 1 предложение иных участников публичных слушаний:

п/п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Чурсин И.Б.	Прошу внести изменения в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения, в части добавления вида разрешенного использования 5.0 «Отдых (рекреация)» в перечень видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны К-1 (Зоны размещения объектов курортно-рекреационного назначения).	Учесть данное предложение целесообразно. Включить вид разрешенного использования 5.0 «Отдых (рекреация)» (обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5) в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны К-1 (Зоны размещения объектов курортно-рекреационного назначения).

В период проведения публичных слушаний по Проекту замечаний иных участников публичных слушаний не поступало.

Вывод уполномоченного органа по проведению публичных слушаний:

1. Принять проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского 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 Ахтанизовского 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. Лулулов

Секретарь комиссии

С.Б. Бокарева

