

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

29 сентября 2023 г.

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

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1374 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского 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 Фонталовского 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 г. № П/0246) изменены наименования и/или описания видов разрешенного использования: «Для индивидуального жилищного строительства», «Блокированная жилая застройка», «Развлечение», «Склад», «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))», «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.

- 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 «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.

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.

Минимальный процент озеленения земельного участка не подлежит установлению.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

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 (садового дома) 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 м, 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 – 500 кв.м.

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

10) Примечание, указанное в разделе «Виды разрешенного использования

земельных участков» градостроительного регламента 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».

11) Статья 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» приведена в соответствие с действующим законодательством.

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1374 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний – комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденная постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1374 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского 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 Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 26 сентября 2023 г.

Собрания участников публичных слушаний состоялись:

в пос. Кучугуры - 25 сентября 2023 г. в 13.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, ул. Ленина, 41;

в ст-це Фонталовской - 25 сентября 2023 г. в 13.30 часов, в актовом зале здания администрации Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Фонталовская, ул. Ленина, 27;

в пос. Волна Революции - 25 сентября 2023 г. в 14.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А»;

в пос. Юбилейный - 25 сентября 2023 г. в 14.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А».

Согласно перечню, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 34 человека.

Ранее в администрацию муниципального образования Темрюкский район поступили следующие предложения:

1) Предложение Десятых Ж.В.: В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0203004:1642 включить во вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 виды разрешенного использования «Склад», «Складские площадки», «Трубопроводный транспорт», включить в основные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 вид разрешенного использования «Предпринимательство».

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета предложений: Учесть данное предложение целесообразно. Включить в условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) виды разрешенного использования «Склад», «Складские площадки», «Трубопроводный транспорт». Включить в основные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 вид разрешенного использования «Предпринимательство».

2) Предложение Москалева Н.Н.: Включить в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны РЗ-1 (Зона мест отдыха общего пользования) видов разрешенного использования земельного участка «Общественное питание» и «Магазины».

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета предложений: Учесть данное предложение целесообразно. Включить в условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны РЗ-1 (Зона мест отдыха общего пользования) виды разрешенного использования «Общественное питание» и «Магазины».

3) Предложения ФГКУ «Северо-Кавказское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации: Включить в перечень видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны, в которой расположен земельный участок Минобороны России с кадастровым номером 23:30:0201002:1 основные виды разрешенного использования 8.0 «Обеспечение обороны и безопасности» и 8.1 «Обеспечение вооруженных сил».

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета предложений: Учесть данное предложение целесообразно. Включить в основные виды разрешенного использования земельных участков территориальной зоны РЗ-1 (Зона мест отдыха общего пользования) виды разрешенного использования 8.0 «Обеспечение обороны и безопасности» и 8.1 «Обеспечение вооруженных сил».

4) Предложение Настоятеля храма пос. Кучугуры Темрюкского района Краснодарского края Новороссийской Епархии Русской Православной церкви Акинфина М.В.: Включить в перечень видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 вид разрешенного использования земельного участка 3.7 «Религиозное использование».

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета предложений: Учесть данное предложение целесообразно. Включить в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) вид разрешенного использования земельного участка 3.7 «Религиозное использование»

5) Предложение ООО АФ «Южная»: Включить в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 вид разрешенного использования земельного участка 4.1 «Деловое управление».

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета предложений: Учесть данное предложение целесообразно. Включить в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) вид разрешенного использования земельного участка 4.1 «Деловое управление».

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

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

1) Предложение заместителя управляющего-руководителя РСЦ ГОСБ 8619 ПАО Сбербанк Надеина Е.В.: В территориальной зоне, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 23:30:0203004:19 включить в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков виды 2.7 «Обслуживание жилой застройки» и 4.5 «Банковская и страховая деятельность», с целью заключения договора аренды и недопущения нецелевого использования земельного участка.

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета предложений: Учесть данное предложение целесообразно. Включить в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОДЗ-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) виды разрешенного использования земельного участка 2.7 «Обслуживание жилой застройки», 4.5 «Банковская и страховая деятельность».

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступили замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся слушания:

1) Замечание Десятых Ж.В.: Проект был опубликован без размещения картографического материала. Ознакомиться с проектом было невозможно.

Правила землепользования и застройки не могут противоречить

генеральному плану в части функционального зонирования территории.

Проектом предусматривается возможность установления ограничений в части распоряжения принадлежащими мне на праве собственности земельными участками.

Указанное ограничение выражается в виде запрета на раздел земельных участков площадью более полутора гектар, а также в установлении для вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» максимальной общей площади объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.

Внести изменения и откорректировать проект правил землепользования и застройки в части, затрагивающей права собственника и исключить из проекта указанные выше ограничения.

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета замечаний: Учитывать данное предложение нецелесообразно.

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1374 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского 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 Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края. Соответственно, внесение изменений в часть II. «Карта градостроительного зонирования», в рамках проведения данной процедуры публичных слушаний не предусмотрено.

Пунктом 2 части 1 статьи 30 ГрК РФ определено, что Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для планировки территорий муниципальных образований.

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 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 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) Замечание Десятых Ж.В., Мусийченко Я.В., Корпенко С.Ю., Чумак Л.Ф., Удачина Т.Г., Батраченко И.А., Лучевская Л.М., Мусийченко Ф.Н., Ялунин К.В., Омельченко Т.В.: Экспозиция не состоялась. С изменениями не согласны.

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета замечаний: Учитывать данное предложение нецелесообразно. Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информация о проведении публичных слушаниях опубликована на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в сети «Интернет» в разделе «Объявления» 7 сентября 2023 г.; в газете «Тамань» № 35 (11001) 7 сентября 2023 г., расположено на информационном стенде, оборудованном около здания, расположенного по адресу: г. Темрюк, ул. Ленина, 14.

Проект размещен на сайте муниципального образования Темрюкский район в разделе градостроительная деятельность/Новости в сфере градостроительства 14 сентября 2023 г.

Экспозиция Проекта проходила не только в пос. Кучугуры 22 сентября 2023 г. в 9.30, а также в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район и других населенных пунктах Фонталовского сельского поселения.

Посетители экспозиции были ознакомлены с Проектом, что подтверждается записью в Книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, а также поступившими письменными замечаниями в комиссию по подготовке Проекта.

3) Замечание Мусийченко Ф.Н., Фогель Ю.А., Десятых Ж.В., Гуриной А.Н., Сахно Е.И., Рудецкого В.А., Карпенко С.Ю., Казимировой Е.А., Караваева О.Н., Удачиной Т.Г., Гореликовой Е.Ю., Поклоновой К.Ю., Коваль Н.Ю., Иващенко М.В., Бугрименко О.Г., Маловой В.П., Хахалина В.И., Ефимова С.А., Бельцова Е.С., Казимировой К.В., Селицкой Н.А., Козлова В.Ю., Дроздова Д.Ю., Фогель Ю.А., Перехожевой Н.А., Рылова А.В., Казиминова Д.А., Шамрай Е.А., Павловского А.С., Власовец А.М., Поклонова В.В., Скворцовой И.Н., Фролова В.А., Винокурова А.Ю., Подопригорова А.С., Фалькова Г.Е.: Проектом не предусматривается внесение изменений в территориальное зонирование правил землепользования и застройки.

На сегодняшний день правила землепользования и застройки не соответствуют генеральному плану поселения, утвержденному в августе 2021

года. В течении 2 лет изменения так и не внесены в ПЗЗ. Подпунктом 4 пункта 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Вместо этого, выносимый на публичные слушания проект вводит часть ограничений в части распоряжения земельными участками, принадлежащими на праве собственности.

В нарушение статьи 36, 40, 54, 55 Конституции РФ, статьи 43 Земельного Кодекса, статьи 16 Жилищного, статьи 288 Гражданского кодексов РФ указанными ограничениями запрещается раздел земельных участков более 1,5 гектар, ограничивается максимальная общая площадь объектов индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м, ограничивается максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка одним, ограничивается максимальная общая площадь отдельно стоящих объектов вспомогательного назначения не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

Данные изменения направлены на изменения Строительных норм, принятых Постановлением Правительства РФ от 4 июля 2020 г. № 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требования Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Отказать во внесении изменений в ПЗЗ и отклонить опубликованный проект.

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета замечаний: Учитывать данное предложение нецелесообразно.

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1374 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского 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 Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края. Соответственно, внесение изменений в часть II. «Карта градостроительного зонирования», в рамках проведения данной процедуры публичных слушаний не предусмотрено.

Согласно пункту 3 части 6 статьи 30 Градостроительного Кодекса РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются ограничения использования земельных

участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дополнительное требование «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» для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства» установлено в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного 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 г. № П/0246).

Согласно данному классификатору земельные участки, имеющие вышеуказанные виды разрешенного использования земельного участка, предназначены для размещения жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости).

4) Замечание инициативной группы жителей пос. Кучугуры (48 подписей):
Публичные слушания проведены с нарушением регламента:

1) Не было широкого оповещения поселка заранее. В газете опубликовали 7 сентября, а начались слушания уже 22 сентября. Не все жители успели изучить проект.

2) На официальном сайте единицы смогли найти постановление № 1374.

3) В Комиссию, проводившую слушания был отказ включить в состав Комиссии представителя инициативной группы, чтобы протоколировать все заявления граждан.

4) Предложенные изменения в ПЗЗ ущемляют права собственников земельных участков. По поводу ограничения строительства домов не более 300 кв.м ИЖС, против этого возразили 20 % участников, что снято на видео.

5) Слушания не были подготовлены. Администрация зарегистрировала только 34 человека из 160.

Признать слушания не законными. Назначить повторное мероприятие, оповестить о нем широко, и за месяц!

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета замечаний: Учитывать данное предложение нецелесообразно.

Публичные слушания проводятся в соответствии статьями 5.1, 30 – 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением

XLIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 21 февраля 2023 г. № 373 «Об утверждении порядка организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории сельских поселений Темрюкского района» (далее – Решение № 373), постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 21 августа 2023 г. № 1319 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (далее – Постановление № 1319), постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1374 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (далее – Постановление № 1374).

Процедура публичных слушаний не ограничивается собранием граждан, а в соответствии с положениями статьи 5.1, 31 ГрК РФ, Решения № 373 состоит из следующих этапов:

- 1) оповещение о начале публичных слушаний;
- 2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;
- 3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;
- 4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;
- 5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;
- 6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

В соответствии с постановлением № 1374, уполномоченным органом по проведению публичных слушаний -комиссией по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Комиссия) организовано проведение публичных слушаний.

Состав комиссии по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края утвержден Постановлением № 1319.

Оповещение о начале публичных слушаний опубликовано на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Объявления» 7 сентября 2023 г. и в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» № 35 (11001) 7 сентября 2023 г., а также распространено на информационном стенде, на здании уполномоченного на проведение публичных слушаний органа местного самоуправления.

Проект размещен на официальном сайте муниципального образования

Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.temryuk.ru/> в разделе «Градостроительная деятельность/Новости в сфере градостроительства» 14 сентября 2023 г.

В течение всего периода размещения Проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях проводилась экспозиция проекта.

Экспозиция Проекта проходила:

со дня размещения Проекта на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.temryuk.ru/> с 14 сентября 2023 г.:

в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 14,

каб. № 21, по вторникам и четвергам с 10.00 до 12.00 и с 14.00 до 16.00, но не позднее проведения собрания участников публичных слушаний;

в пос. Кучугуры - 22 сентября 2023 г. в 9.30 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, ул. Ленина, 41;

в ст-це Фонталовской - 22 сентября 2023 г. в 10.00 часов, в актовом зале здания администрации Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Фонталовская, ул. Ленина, 27;

в пос. Волна Революции - 22 сентября 2023 г. в 10.40 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А»;

в пос. Юбилейный - 22 сентября 2023 г. в 10.40 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А».

В ходе работы экспозиции организатором публичных слушаний было организовано консультирование посетителей экспозиции.

Комиссией обеспечено размещение Проекта на сайте администрации муниципального образования Темрюкский район и консультирование посетителей в полном объеме.

Собрание участников публичных слушаний состоялось:

в пос. Кучугуры - 25 сентября 2023 г. в 13.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, ул. Ленина, 41;

в ст-це Фонталовской - 25 сентября 2023 г. в 13.30 часов, в актовом зале здания администрации Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Фонталовская, ул. Ленина, 27;

в пос. Волна Революции - 25 сентября 2023 г. в 14.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А»;

в пос. Юбилейный - 25 сентября 2023 г. в 14.00 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский

край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А».

В связи с большим количеством участников собрания участников публичных слушаний и ограниченным временем проведения данного собрания составление протокола публичных слушаний произведено с использованием видеозаписи. Все высказанные замечания, имеющие отношение к предмету публичных слушаний, учтены в итоговых документах.

Из вышеизложенного следует, что уполномоченным органом по проведению публичных слушаний соблюдены все требования законодательства по организации и проведению публичных слушаний.

5) Замечание Караваева О.Н., Удачиной Т.Г.: Скорректировать пункты 1 и 3 статьи 5 главы 2 Проекта, привести их в соответствие с действующим законодательством РФ.

Пункт 1: «Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты в отношении территорий муниципального образования Темрюкский район по вопросам землепользования и застройки являются действительными после вступления в силу настоящих правил или после вступления в силу изменений в настоящие правила.»

Пункт 3: «На объекты недвижимости, существующие на законных основаниях, то есть прошедшие государственную регистрацию до вступления в силу настоящих Правил или вступления в силу изменений в настоящие Правила, принятые изменения не распространяются.»

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета замечаний: Учитывать данное предложение нецелесообразно.

Предлагаемые формулировки пунктов 1, 3 статьи 5 главы 2 противоречат частям 1,3,8-10 статьи 36 ГрК РФ.

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступили замечания иных участников публичных слушаний:

1) Замечание Ощепкова А.В., Срипниченко Н.А.: Земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0201000:4107, 23:30:0201000:4129, 23:30:0201000:4118, 23:30:0201000:3897, 23:30:0201000:3886, 23:30:0201000:3974 имеют вид разрешенного использования «для дачного строительства» и отнесены к территориальной зоне РЗ-3 (подзона санаторно-курортного назначения). Отнести вид разрешенного использования земельных участков «Ведение садоводства» к основным видам. А также включить в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков вид «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)».

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета замечаний: Учесть данное предложение целесообразно частично. Вид разрешенного использования земельных участков «Ведение садоводства» оставить в перечне условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоне РЗ-3. Включить в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоне РЗ-3 вид «Для ведения личного

подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)». При этом для видов разрешенного использования «Ведение садоводства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» в зоне РЗ-3 установить следующее. При изменении вида разрешенного использования земельного участка в целях установления соответствия вида разрешенного использования земельных участков классификатору видов разрешенного использования земельных участков получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков, предоставление акта органа местного самоуправления о приведении вида разрешенного использования в соответствии с видами разрешенного использования, содержащимися в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков не требуются.

2) Замечания Сахно Е.И., Дерендяев В.Л., Никитенко Н.П., Сахно Е.И. (представитель по доверенности Кочкина П.П, Агаджанова А.В., Оганесова Р.Ю.): Проектом не предусматривается внесение изменений в территориальное зонирование правил землепользования и застройки.

На сегодняшний день правила землепользования и застройки не соответствуют генеральному плану поселения. Подпунктом 4 пункта 1 статьи 34 ГрК РФ установлено, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

Против установления требований: - раздел земельных участков более 1,5 га и более осуществлять исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;

- ограничение максимальной общей площади объектов индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м;

- ограничение максимального количества объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка одним;

- ограничение максимальной общей площади отдельно стоящих объектов вспомогательного назначения не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

Данные требования лишают права на распоряжение имуществом, принадлежащим на праве собственности.

Против внесения любых изменений в территориальное зонирование поселения, в части затрагивающей права собственности.

Экспозиция проекта проходила 22 сентября, а 25 сентября уже были назначены сами публичные слушаний, то есть заинтересованные лица были ограничены во времени для ознакомления с проектом.

Отклонить опубликованный проект.

Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета замечаний: Учитывать данное предложение нецелесообразно. Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1374 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского 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 Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края. Соответственно, внесение изменений в часть II. «Карта градостроительного зонирования», в рамках проведения данной процедуры публичных слушаний не предусмотрено.

Пунктом 2 части 1 статьи 30 ГрК РФ определено, что Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для планировки территорий муниципальных образований.

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 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 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.

Согласно пункту 1.2 части 1 статьи 38 ГрК РФ наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 данной статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая

может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Согласно пункту 3 части 6 статьи 30 ГрК РФ в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Дополнительные требования, установленные для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства» не противоречат действующему законодательству.

Проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, размещен на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.temryuk.ru/> в разделе «Градостроительная деятельность/Новости в сфере градостроительства» 14 сентября 2023 г.

Экспозиция Проекта проводилась: со дня размещения Проекта на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.temryuk.ru/> с 14 сентября 2023 г.:

в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 14,

каб. № 21, по вторникам и четвергам с 10.00 до 12.00 и с 14.00 до 16.00, но не позднее проведения собрания участников публичных слушаний;

в пос. Кучугуры - 22 сентября 2023 г. в 9.30 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, ул. Ленина, 41;

в ст-це Фонталовской - 22 сентября 2023 г. в 10.00 часов, в актовом зале здания администрации Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Фонталовская, ул. Ленина, 27;

в пос. Волна Революции - 22 сентября 2023 г. в 10.40 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А»;

в пос. Юбилейный - 22 сентября 2023 г. в 10.40 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А».

Вывод уполномоченного органа по проведению публичных слушаний:

1. Принять проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского 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 Фонталовского 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.

Заместитель председателя комиссии

С.Г. Дружинин

Секретарь комиссии

С.Б. Бокарева

Продолжено-продолжено (серия) листов

Секретарь комиссии по подготовке проекта
внесения изменений в правила
землепользования и застройки
Фонтаповского сельского поселения
Темрюкского района Краснодарского края
«18» 02 2013 г.



Бокарева С.В.
(расшифровка подписи)

