

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

16 июня 2023 г.

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

Проект приведен в соответствии с генеральным планом Новотаманского сельского поселения, изменения в который были внесены 25 октября 2022 г.

Проект приведен в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Краснодарского края, приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Проект актуализирован по данным государственного кадастрового учета на момент проектирования.

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации сформированы сведения о границах территориальных зон, входящих в состав сельского поселения, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Отображена седьмая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования Анапа (Витязево), в соответствии с Приказом первого заместителя министра обороны Российской Федерации от 29 июля 2019 г. №645, расположенная на территории Новотаманского сельского поселения.

В соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации откорректированы территории объектов культурного наследия и зоны с особыми условиями использования территорий (границы охранных зон).

Границы санитарно-защитных зон отражены в соответствии с требованиями норм действующего законодательства Российской Федерации, в том числе с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 г. № 222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

Отображены виноградопригодные территории в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 1 апреля 2021 г. № 379 «Об утверждении реестров земельных участков, расположенных на виноградопригодных территориях муниципального образования Темрюкский район» (с изменениями).

Отображены придорожные полосы автомобильных дорог в соответствии со статьей 26 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства» 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.

Для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» установлен предельный минимальный размер земельного участка – 100 кв.м, установлена минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 6 м.

Для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «Среднеэтажная жилая застройка» установлено следующее требование: При получении разрешения на строительство объектов капитального строительства требуется разработка и утверждение документации по планировке территории.

Для вида разрешенного использования «Туристическое обслуживание» установлен предельный минимальный размер земельного участка – 5 000 кв.м.

Откорректированы территориальное зонирование и градостроительный регламент в соответствии с поступившими ранее заявлениями:

- в соответствии с заявлением руководителя проекта по строительству порта ПАО «ТООЗ» Воловика Е.П. откорректировано зонирование в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0701000:1283. Участок отнесен к производственной зоне;

- в соответствии с заявлением генерального директора ООО АФ «Южная» Чемерис И.В. откорректировано зонирование в отношении земельного участка с

кадастровым номером 23:30:0701002:1042, площадью 1 495 кв.м. расположенного по адресу: Темрюкский район, пос. Таманский, ул. Ленина, в соответствии с кадастровым учетом. Участок отнесен к территориальной зоне ОД-1 – зона общественного центра местного значения;

- в соответствии с письмом министра образования, науки и молодежной политики Краснодарского края Воробьевой Е.В. земельный участок с кадастровым номером 23:30:0703006:2, расположенный по адресу: пос. Веселовка, ул. Морская, 14, б/о «Маяк», отнесен к зоне СК – зона объектов санаторно-курортного назначения;

- на основании заявления управления имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Темрюкский район откорректировано зонирование в пос. Артющенко в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0701005:10006. Участок отнесен к зоне СК – зона объектов санаторно-курортного назначения;

- по заявлению Мороз Т.Н. откорректировано зонирование в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0703004:2861, расположенного по адресу: пос. Веселовка, ул. Школьная, 5 Б. Участок отнесен к зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки;

- в соответствии с заявлением представителя ООО «Азов плюс» Саенко К.А. земельный участок с кадастровым номером 23:30:0703000:10 определен в зону санаторно-курортного назначения;

- на основании заявления Засекан В.И. земельный участок в пос. Веселовка с кадастровым номером 23:30:0703004:2896 отнесен к зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки.

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 18 мая 2023 г. № 697 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний – комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденная постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 11 января 2021 г. № 6 «О подготовке проекта по внесению изменений в правила землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (с изменениями).

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании Протокола публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 15 июня 2023 г.

Собрания участников публичных слушаний состоялись:

в поселке Прогресс – 14 июня 2023 г. в 9.00 часов, в актовом зале сельского дома культуры, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,

Темрюкский район, поселок Прогресс, ул. Ленина, 31.

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

в поселке Артющенко – 14 июня 2023 г. в 10.00 часов, в актовом зале здания администрации Новотаманского сельского поселения, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, поселок Таманский, ул. Ленина, 16.

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

в поселке Таманский – 14 июня 2023 г. в 10.30 часов, в актовом зале здания администрации Новотаманского сельского поселения, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, поселок Таманский, ул. Ленина, 16.

Согласно перечню, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 1 человек;

в поселке Веселовка – 14 июня 2023 г. в 11.30 часов, в актовом зале сельского дома культуры, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, поселок Веселовка, ул. Гвардейская, 18.

Согласно перечню, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 3 человека.

Предложения участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся слушания

№ п/п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Матренина Н.М.	Внести изменение в правила землепользования и застройки Новотаманского сельского поселения в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0701000:1077, площадью 37 399 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край,	В соответствии с частью 3 статьи 31 – ГрК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется в том числе с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности. Согласно части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и

		<p>Темрюкский район, западнее поселка Таманский, с целью возможного использования земельного участка под ИЖС.</p>	<p>застройки границы территориальных зон устанавливаются в том числе и с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района.</p> <p>Согласно генеральному плану Новотаманского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:30:0701000:1077 расположен частично в проектируемой территории общественно-делового назначения, в том числе размещения объектов социального обслуживания, частично на территории зеленых насаждений общего пользования, в том числе размещения спортивных объектов, частично на проектируемой территории размещения объектов производственного и коммунально-складского назначения, частично на территории основных улиц и дорог местного значения, а также на земельном участке запроектировано размещение детского сада.</p> <p>Учитывать предложение нецелесообразно.</p>
2	Щепетильников Л.Ю.	<p>В зоне К-2 – зона размещения объектов курортного и лечебно-оздоровительного назначения» к условно разрешенным видам добавить вид «Для индивидуального жилищного строительства».</p>	<p>В соответствии с частью 3 статьи 31 – ГрК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется в том числе с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.</p> <p>Согласно части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются в том числе и с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района. Целесообразно учесть данное предложение.</p>
3	Вишнякова Н.М.	<p>Земельные участки с кадастровыми</p>	<p>В соответствии с частью 3 статьи 31 – ГрК РФ подготовка проекта правил</p>

		<p>номера 23:30:0701004:433, 23:30:0701004:434, 23:30:0701004:435 отнести к зоне жилой застройки.</p>	<p>землепользования и застройки осуществляется в том числе с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.</p> <p>Согласно части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются в том числе и с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района.</p> <p>Согласно генеральному плану Новотаманского сельского поселения земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701004:433, 23:30:0701004:434, 23:30:0701004:435 расположены частично в границах территории рекреационного назначения, частично в зоне общественно-делового назначения, частично в зоне объектов автомобильного транспорта, частично на проектируемой территории жилой застройки, а также на земельном участке запроектировано размещение парка, сквера, средней школы.</p> <p>Учитывать предложение нецелесообразно.</p>
4	Коршунова В.А.	<p>Земельный участок с кадастровым номером 23:30:0703000:0132 отнести к существующей жилой зоне.</p>	<p>В соответствии с частью 3 статьи 31 – ГрК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется в том числе с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.</p> <p>Согласно части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и</p>

			<p>застройки границы территориальных зон устанавливаются в том числе и с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района.</p> <p>Согласно генеральному плану Новотаманского сельского поселения земельный участок с кадастровым номером 23:30:0703000:0132 расположен частично в границах территории рекреационного назначения, частично в зоне объектов автомобильного транспорта, частично на проектируемой территории жилой застройки.</p> <p>Целесообразно откорректировать границы зоны Р-1 - зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) с учетом прилегающей с южной части территории.</p>
5	Юркин А.В.	<p>Предусмотреть вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание» для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 23:30:0703006:1512, площадью 8 000 кв.м. расположенного по адресу: пос. Веселовка, ул. Приморский Бульвар, 11. Отнести данный земельный участок к зоне СК – зона объектов санаторно-курортного назначения.</p>	<p>Указанный земельный участок входит в состав земельного участка с кадастровым номером 23:30:0000000:3935, площадью 46031 кв.м, видом разрешенного использования «Курортная деятельность».</p> <p>Согласно норм градостроительного кодекса Краснодарского края на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей считается приоритетным осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения (бальнеологические лечебницы, грязелечебницы, курортные поликлиники, санатории, детские санатории, в том числе для детей с родителями, санатории-профилактории и другие), гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апарт-апартаментов), а также объектов их инфраструктуры.</p> <p>Целесообразно отнести данную территорию к зоне СК – зона объектов санаторно-курортного назначения.</p>

Замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся слушания не поступали.

Предложения иных участников публичных слушаний

№ п/п	Содержание предложений	Кем внесены предложения	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Представитель по доверенности ООО «УКИФ «Профит» Волоскова С.И.	Земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0701012:383, 23:30:0701012:384, 23:30:0701012:385, 23:30:0701012:386, 23:30:0701012:387, 23:30:0701012:388, 23:30:0701012:389, 23:30:0701012:390, 23:30:0701012:391, 23:30:0701012:392, 23:30:0701012:393, 23:30:0701012:394, 23:30:0701012:395, 23:30:0701012:396, 23:30:0701012:397, 23:30:0701012:398, 23:30:0701012:399, 23:30:0701012:400, 23:30:0701012:40, 23:30:0000000:3975 отнести к зоне отдыха и туризма.	Согласно норм градостроительного кодекса Краснодарского края на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей считается приоритетным осуществление строительства объектов санаторно-курортного назначения (бальнеологические лечебницы, грязелечебницы, курортные поликлиники, санатории, детские санатории, в том числе для детей с родителями, санатории-профилактории и другие), гостиниц (за исключением апарт-отелей и комплексов апартаментов), а также объектов их инфраструктуры. Целесообразно отнести данную территорию к зоне санаторно-курортного назначения и общественно-деловой зоне.
2	Генеральный директор ООО АФ «Южная» Чемерис И.В.	В зоне П-5 – зона предприятий. производств и объектов V класса опасности для вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей» код 4.9.1.4 установить предельно максимальную площадь земельного участка – 28844 кв.м.	На земельном участке с кадастровым номером 23:30:0701002:2172, площадью 28 844 кв.м., расположены объекты по для эксплуатации и обслуживания центральных ремонтных мастерских. Целесообразно увеличить максимальную площадь земельных участков для вида разрешенного использования «Ремонт автомобилей» код 4.9.1.4 в территориальной зоне П-5 до 30 000 кв.м.
3	Генеральный директор ООО АФ «Южная» Чемерис И.В.	В зону П-5 – зона предприятий. производств и объектов V класса опасности включить вид разрешенного использования «Обеспечение сельскохозяйственно го производства» код	Земельный участок с кадастровым номером 23:30:0701002:2172, площадью 28 844 кв.м., расположенный по адресу: пос. Таманский, ул. Кубанская, территория ЦРМ, имеет вид разрешенного использования земельного участка «Обеспечение сельскохозяйственного производства», расположен в зоне П-5. В соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных

		1.18.	участков вид разрешенного использования земельного участка «Обеспечение сельскохозяйственного производства» код 1.18 предполагает размещение машино-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, транспортных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства. Целесообразно учесть предложение.
4	ООО «Азов Плюс» представитель Бобович Р.А.	Предусмотреть зону транспортной инфраструктуры согласно представленной схеме к земельному участку с кадастровым номером 23:30:0703000:10.	В целях обеспечения удобных и кратчайших связей между районами целесообразно определить структурирование территории путем выделения основных и второстепенных жилых улиц согласно представленным схемам.
5	Представитель ООО «Азов Плюс» Бобович Р.А.	В зоне СК – зона объектов санаторно-курортного назначения для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» определить максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м, максимальное количество этажей – 8.	В целях реализации инвестиционного проекта «Строительство комплекса отелей» целесообразно в зону санаторно-курортного назначения для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» определить максимальный размер земельного участка – 50 000 кв.м, максимальное количество этажей – 8.
6	Представитель ООО «Азов Плюс» Бобович Р.А.	В зоне СК – зона объектов санаторно-курортного назначения к условно разрешенным видам добавить: - среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), - дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1),	В целях реализации инвестиционного проекта «Строительство комплекса отелей» целесообразно в зоне санаторно-курортного назначения к условно разрешенным видам добавить: - среднеэтажная жилая застройка (код 2.5), - дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1), - среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2), - стоянка транспортных средств (код 4.9.2), - обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2), - площадки для занятий спортом (код 5.1.3), - оборудованные площадки для занятий

		<ul style="list-style-type: none"> - среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2), - стоянка транспортных средств (код 4.9.2), - обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2), - площадки для занятий спортом (код 5.1.3), - оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4). 	спортом (код 5.1.4).
7	Представитель ООО «Азов Плюс» Бобович Р.А.	Исключить улично-дорожную сеть из границ земельного участка с кадастровым номером 23:30:0703000:10. Предполагается разработка документации по планировке территории, включающую разработку новой улично-дорожной сети.	Проект планировки территории – это документ, разработка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Целесообразно учесть данное предложение.
8	Генеральный директор ООО АФ «Южная» Чемерис И.В.	Установить в границах земельных участках с кадастровыми номерами 23:30:0703003:5, 23:30:0703003:26, 23:30:0703003:27 зону Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными жилыми домами.	В соответствии с частью 3 статьи 31 – ГрК РФ подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется в том числе с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности. Согласно части 1 статьи 34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются в том числе и с учетом функциональных зон и параметров их

			<p>планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района.</p> <p>Согласно генеральному плану Новотаманского сельского поселения участки расположены в следующих зонах:</p> <ul style="list-style-type: none"> проектируемая зона застройки индивидуальными жилыми домами; проектируемая многофункциональная общественно-деловая зона; проектируемая зона транспортной инфраструктуры; проектируемая зона озелененных территорий специального назначения; проектируемая курортная зона; проектируемая зона озелененных пространств общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса); проектируемая зона специализированной общественной застройки; зона сельскохозяйственных угодий; вторая зона округа санитарной (горно-санитарной) охраны прибрежная защитная полоса; охранная зона особо охраняемых природных территорий; водоохранная зона; охранная зона объекта культурного наследия; памятник природы. <p>Целесообразно предусмотреть территориальное зонирование в соответствии с генеральным планом Новотаманского сельского поселения.</p>
9	<p>Директор ООО «ИМПЕРИАЛ ГРАД» Жиляков А.Е.</p>	<p>В территориальной зоне СК – зона объектов санаторно-курортного назначения для вида разрешенного использования земельного участка «Гостиничное обслуживание» код 4.7 предусмотреть следующие параметры: максимальное количество этажей объектов</p>	<p>В целях строительства объектов санаторно-курортного назначения целесообразно в зоне санаторно-курортного назначения для вида разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» определить максимальное количество этажей – 8.</p>

		капитального строительства (этаж) – 10; максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 33.	
--	--	---	--

Замечания от иных участников публичных слушаний не поступали.

Вывод уполномоченного органа по проведению публичных слушаний:

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

Прошнуровано-пронумеровано
№ 1 (двадцать) листов
Управление архитектуры и
градостроительства администрации
муниципального образования

Темрюкский район

к 16 » 06 2013 г.

С.С. Беляева
подпись И.И. КТУ (расшифровка подписи)

