

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

8 февраля 2024 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 15 января 2024 г. № 11 «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», часть II «Карта градостроительного зонирования» и часть III. «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Данным Проектом в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края вносятся следующие изменения:

1) Согласно части 3 статьи 9, частей 9 и 10 статьи 31, пункта 1 части 2 статьи 33, пункта 2 части 1 статьи 34, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), в целях соблюдения принципа соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану, как основополагающему документу территориального планирования, определяющему стратегию градостроительного развития территории и содержащему долгосрочные ориентиры их развития, правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района приведены в соответствие генеральному плану Фонталовского сельского поселения, утвержденному решением XVIII сессии Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района III созыва от 11 декабря 2015 г. № 93 «Об утверждении генерального плана Фонталовского сельского поселения Темрюкского района», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением XV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 6 июля 2021 г. № 117, решением XVII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 24 августа 2021 г. № 135.

2) По заявлению ФГКУ «Северо-Кавказское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации земельный участок с кадастровым номером 23:30:0201002:1, расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Темрюкский, отнесен к территориальной зоне В (зона военных объектов и иные зоны режимных территорий).

3) По заявлению управления земельных и имущественных отношений администрации муниципального образования Темрюкский район земельный участок с кадастровым номером 23:30:0203004:1651 отнесен к территориальной зоне ОД-4 (зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов), с включением в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков вида 3.7. «Религиозное использование».

4) По заявлению Баширова М.Ф., Лядова Р.Б., Варламова К.В. земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0203009:320, 23:30:0203009:322, 23:30:0203009:323, 23:30:0203009:324, 23:30:0203009:325 отнесены к территориальной зоне СХ-2 (зона объектов сельскохозяйственного назначения), с включением в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков вида 1.15 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции».

5) По заявлению Бут Т.В. земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0202003:746 и 23:30:0202003:745 отнесены к зоне Р-7 (зона объектов санаторно-курортного назначения) в соответствии с проектом планировки, совмещенным с проектом межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 23:30:0202003, по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Кучугуры, ул. Ленина, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 30 марта 2018 г. № 338.

6) Земельный участок с кадастровым номером 23:30:0201000:853, расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Темрюкский, с/о Фонталовский, п. Кучугуры, ул. Степная, 1/2, приведен в соответствие с генеральным планом и отнесен к территориальной зоне ОД-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

7) По заявлению Десятых Ж.В. земельный участок с кадастровым номером 23:30:0203004:1642, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Фонталовская, ул. Советская, 1, а также прилегающая к нему территория отнесены к территориальной зоне ОД-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), с внесением в перечень основных видов разрешенного использования вида 4.0 «Предпринимательство» и в перечень условно разрешенных видов 6.9 «Склад», 6.9.1 «Складские площадки», 7.5 «Трубопроводный транспорт». А также земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0203004:1630 и 23:30:0203004:1632 отнесены к зоне Ж-1 (зона индивидуальной, малоэтажной жилой застройки).

8) По заявлению Десятых П.В. территория, прилегающая к земельным участкам с кадастровыми номерами 23:30:0203011:1183 и 23:30:0203011:1184, расположенными по адресам: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Волна Революции, ул. Набережная, 72 и Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Волна Революции, ул. Набережная, 72/2 соответственно, отнесена к зоне Ж-1(зона индивидуальной, малоэтажной жилой застройки).

9) По заявлению Кирилловой Л.В. земельный участок с кадастровым номером 23:30:0202002:363, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, п. Кучугуры, рыболовецкая бригада № 7, отнесен к зоне ОД-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), минимальная площадь земельного участка для вида разрешенного использования 5.0 «Отдых (рекреация)» в данной зоне уменьшена с 5000 кв.м до 3000 кв.м.

10) По заявлению Коротенко С.А. земельный участок с кадастровым номером 23:30:0203000:292, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н Темрюкский, юго-восточнее ст. Фонталовская, отнесен к зоне Ж-1 (зона индивидуальной, малоэтажной жилой застройки).

11) По заявлению Москалева Н.Н. территория, на которой находится торговый павильон с кадастровым номером 23:00:0000000:1170 отнесена к зоне ОД-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).

12) По заявлению ООО агрофирма «Южная» земельный участок с кадастровым номером 23:30:0203004:23, расположенный по адресу: край Краснодарский, р-н Темрюкский, с/о Фонталовский, ст-ца Фонталовская, ул. Ленина, 21, отнесен к зоне ОД-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), согласно представленным координатам.

13) По заявлению генерального директора НАО «Таманский машиностроительный завод» Коваль Ю.А. зонирование земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:0201000:2965, 23:30:0201000:2936, 23:30:0201000:2903, 23:30:0201000:2868, 23:30:0201000:2834, 23:30:0201000:2800, 23:30:0201000:2766, 23:30:0201000:2748 приведено в соответствие с генеральным планом поселения.

14) По заявлению Рылова А.В. земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0202003:1060, 23:30:0202003:1059, 23:30:0202003:1058, расположенные по адресам: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры, ул. Приморская, 16; Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры, ул. Приморская, 16А; Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, поселок Кучугуры, улица Приморская, 16В соответственно, отнесены к зоне Ж-1(зона индивидуальной, малоэтажной жилой застройки).

15) По заявлению Сайфутдинова Т.Г. земельный участок с кадастровым номером 23:30:0201000:495, расположенный по адресу: край Краснодарский,

р-н Темрюкский, в 1220 м юго-западнее пос. Кучугуры, имеющий вид разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства», отнесен к территориальной зоне СХ-2 (зона объектов сельскохозяйственного назначения).

16) По заявлению Местной религиозной организации Православный приход храма святого Архангела Михаила станицы Фонталовской (Симоненко К.А.) земельный участок с кадастровым номером 23:30:0203004:314, расположенный по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, ст. Фонталовская, ул. Ленина, 9/1, отнесен к зоне ОД-4 (зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов).

17) По заявлению УФПС Краснодарского края в территориальной зоне Ж-1 (зона индивидуальной, малоэтажной жилой застройки) для вида разрешенного использования земельного участка 3.2.3 «Оказание услуг связи» установлена минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м.

Также, для данного вида разрешенного использования в территориальной зоне Ж-1 (зона индивидуальной, малоэтажной жилой застройки), с целью размещения мобильных отделений почтовой связи, откорректированы предельные параметры разрешенного строительства:

минимальные отступы объекта капитального строительства от границ смежных земельных участков – 3 м, от фронтальной границы участка – 5 м;

минимальные отступы некапитальных строений и сооружений от границ смежных земельных участков – 1 м, от фронтальной границы участка – 1 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90 %.

Минимальный процент озеленения – 10 % от площади земельного участка.

18) По заявлению Сердюк А.Н. земельный участок площадью 287 кв. м под объектом недвижимости (здание пожарного депо с кадастровым номером 23:30:0202004:10427) отнесен к одной территориальной зоне В (зона военных объектов и иные зоны режимных территорий), согласно прилагаемой схеме, с целью оформления земельного участка под зданием пожарного депо.

19) 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).

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 15 января 2024 г. № 11 «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 15 января 2024 г. № 11 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Срок проведения публичных слушаний – продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого Проекта.

Оповещение о начале публичных слушаний опубликовано:

на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Объявления» 18 января 2024 г.;

в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» № 35 (11001) № 2 (11019) 18 января 2024 г.

Оповещение дополнительно размещено в общественных местах и на досках объявлений в населенных пунктах Фонталовского сельского поселения, на стенде информации в здании администрации Фонталовского сельского поселения, расположенного по адресу: ст-ца Фонталовская, ул. Ленина, 27, на входной группе здания управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, по адресу: г. Темрюк, ул. Ленина, 63.

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» 25 января 2024 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 25 января 2024 г.:

в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 63, каб. № 7, по вторникам и четвергам с 10.00 до 12.00 и с 14.00 до 16.00, но не позднее даты проведения собрания участников публичных слушаний;

в пос. Кучугуры – 31 января 2024 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 – 31 января 2024 г. в 12.00 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 – 31 января 2024 г. в 13.30 часов, в актовом зале Дома культуры, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Юбилейный, ул. Ленина, 19 «А»;

в пос. Юбилейный – 31 января 2024 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 книге (журналу) учета посетителей экспозиции проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края количество участников экспозиции составило – 10 человек.

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 7 февраля 2024 г.

Согласно перечням, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 22 человека.

До момента размещения проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Проект) на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район поступили предложения:

п/п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Карачевский С.А.	Определить минимальный размер земельного участка для вида разрешенного использования земельных участков 4.4 «Магазины» в территориальной зоне Ж-1 (зона индивидуальной, малоэтажной жилой застройки), с целью изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:0203004:20, площадью 488 кв.м.	Учесть данное предложение <u>целесообразно</u> . Земельный участок площадью 488 кв. м с кадастровым номером 23:30:0203004:20 имеет вид разрешенного использования «Для эксплуатации бара-кафе». На данном земельном участке расположено здание с кадастровым номером 23:30:0203004:665, назначение: нежилое, общая площадь: 249.80 кв. м, год постройки: 1992. В целях приведения вида разрешенного использования в соответствие с правилами землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения. Для вида разрешенного использования 4.4 «Магазины» в Проекте установить минимальную площадь земельного участка – 300 кв. м во всех территориальных зонах, в зонах Ж-2 (зона проектируемой жилой застройки) и Р-6 (зона курортного назначения) – 500 кв. м.
2	Миракян С.З.	Отнести земельный участок с кадастровым номером 23:30:0202003:1137 к курортной зоне	Учесть данное предложение <u>целесообразно</u> , в целях соблюдения требований в части принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением установленных федеральным законом случаев, когда границы земельных

		участков могут пересекать границы территориальных зон (часть 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).
--	--	--

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступили 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	Десятых Ж.В.	<p>Внести следующие изменения в территориальной зоне СХ-3:</p> <p>1. Виды разрешенного использования земельных участков 6.9 «Склад», 6.9.1 «Складские площадки», 1.0 «Сельскохозяйственное использование» отнести к основным видам разрешенного использования.</p> <p>2. Для основных видов разрешенного использования земельных участков 1.1 «Растениеводство», 1.5 «Садоводство» изменить предельные размеры земельных участков с «Минимальная (максимальная площадь земельного участка - 500/100 000 кв.м) на «Минимальная (максимальная площадь земельного участка - 500/1 000 000 кв.м».</p> <p>3. Для основного вида разрешенного использования 1.15 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции» изменить параметр «Максимальный процент застройки» с 30 % до 70 %.</p> <p>В территориальной зоне Р-6 исключить вид разрешенного использования 2.2 «Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», вид разрешенного использования 2.1 «Для</p>	<p>Учесть данные предложения <u>целесообразно</u>.</p> <p>Согласно пункта 5 части 3 статьи 33 ГрК РФ, предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.</p>

		<p>индивидуального жилищного строительства» отнести к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков.</p> <p>В территориальной зоне ОД-5 из основных видов разрешенного использования земельных участков исключить вид разрешенного использования 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства», добавить вид 2.2 «Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», с установлением максимальной площади земельного участка – 5000 кв. м</p> <p>Внести следующие изменения в территориальной зоне Ж-1:</p> <p>1. Для вида разрешенного использования 5.2.1 «Туристическое обслуживание» установить минимальную площадь земельного участка – 500 кв.м.</p> <p>2. Для видов разрешенного использования земельных участков 2.1. «Для индивидуального жилищного строительства», 2.2 «Для личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», 5.2.1 «Туристическое обслуживание» установить предельный параметр разрешенного строительства для вспомогательных строений (хозяйственных построек) «минимальный отступ от границ смежных земельных участков отдельно стоящих объектов вспомогательного назначения (гараж, летняя кухня, подсобные хозяйственные постройки) вспомогательных строений – 1 метр».</p>	
2	Киримова З.Д.	В связи с осуществлением коммерческой деятельности на земельном участке с кадастровым номером 23:30:0202006:251 прошу отнести данный земельный участок к территориальной зоне ОД-1.	Учесть данные предложения <u>целесообразно</u> . Земельный участок с кадастровым номером 23:30:0202006:251, площадью 1338 кв. м, имеющий вид

			разрешенного использования 5.2.1 «Туристическое обслуживание» отнести к зоне ОД-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения).
--	--	--	--

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступили предложения иных участников публичных слушаний.

п/п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Хваткин А.В. (представитель по доверенности ООО агрофирма «Южная»)	Земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0201000:962 и 23:30:0201000:1241 в Проекте отнесены к территориальной зоне ОД-2 (зона объектов образования и научных комплексов). Однако на земельных участках не ведется и не планируется ведение деятельности, соответствующей данной зоне. В связи с чем просим отнести земельные участки к зоне ОД-1.	Учесть данные предложения <u>нецелесообразно</u> . В генеральном плане Фонталовского сельского поселения на данной территории запроектированы объекты: детский сад на 100 мест, центр развития ребенка на 300 м.
2	Пинчук Я.А.	Включить в генеральный план улицы: Одесская, Лескова, для дальнейшего получения разрешения на строительство.	Учесть данные предложения <u>нецелесообразно</u> . Согласно генеральному плану Фонталовского сельского поселения, утвержденному решением XVIII сессии Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района III созыва от 11 декабря 2015 г. № 93 «Об утверждении генерального плана Фонталовского сельского поселения Темрюкского района», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением XV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 6 июля 2021 г. № 117, решением XVII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 24 августа 2021 г. № 135, земельные участки с кадастровыми номерами: 23:30:0201009:11465, 23:30:0201009:11517, 23:30:0201009:11523, 23:30:0201009:11510,
3	Мкртичан В.А. (представитель по доверенности Мкртичан Н.Р.) Скляр Д.В. (представитель по доверенности Мкртичан Н.Р.)	Мкртичан В.А. (представитель по доверенности Мкртичан Н.Р.): Согласно ст.34 ГрК РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются, в том числе с учетом сложившейся планировки территории	утверждении генерального плана Фонталовского сельского поселения Темрюкского района», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением XV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 6 июля 2021 г. № 117, решением XVII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 24 августа 2021 г. № 135, земельные участки с кадастровыми номерами: 23:30:0201009:11465, 23:30:0201009:11517, 23:30:0201009:11523, 23:30:0201009:11510,

	<p>и существующего землепользования; предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.</p> <p>Границы территориальных зон могут устанавливаться, в том числе по границам участков.</p> <p>В целях соблюдения законодательства о градостроительной деятельности и земельных отношений, предлагаю привести правовой режим земель, в границах которых расположены принадлежащие мне на праве собственности земельные участки с кадастровыми номерами:</p> <p>23:30:0201009:11465, 23:30:0201009:11517, 23:30:0201009:11523, 23:30:0201009:11510, 23:30:0201009:11509, 23:30:0201009:11420, 23:30:0201009:11421, 23:30:0201009:11408, 23:30:0201009:11415, 23:30:0201009:11411, 23:30:0201009:11410, 23:30:0201009:11524, 23:30:0201009:11413, 23:30:0201009:11515, 23:30:0201009:11513, 23:30:0201009:11453, 23:30:0201009:11444, 23:30:0201009:11494, 23:30:0201009:11495, 23:30:0201009:11482, 23:30:0201009:11502, 23:30:0201009:11518, 23:30:0201009:11511,</p>	<p>23:30:0201009:11509, 23:30:0201009:11420, 23:30:0201009:11421, 23:30:0201009:11408, 23:30:0201009:11415, 23:30:0201009:11411, 23:30:0201009:11410, 23:30:0201009:11524, 23:30:0201009:11413, 23:30:0201009:11515, 23:30:0201009:11513, 23:30:0201009:11453, 23:30:0201009:11444, 23:30:0201009:11494, 23:30:0201009:11495, 23:30:0201009:11482, 23:30:0201009:11502, 23:30:0201009:11518, 23:30:0201009:11511, 23:30:0201009:11416, 23:30:0201009:11409, 23:30:0201009:11412, 23:30:0201009:11522, 23:30:0201009:11443, 23:30:0201009:11452, 23:30:0201009:11504</p> <p>и земельный участок с кадастровым номером 23:30:0201000:2674, расположенный по адресу: Краснодарский край, р-н. Темрюкский, п. Кучугуры, ул. Одесская, д. 36, а также прилегающая территория к данному земельному участку расположены в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (планируемая).</p> <p>В соответствии с действующими правилами землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденными решением LXXVII сессии Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района II созыва от 3 апреля 2014 г. № 335 «Об утверждении Правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением LV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VI созыва от 25 декабря 2018 г. № 560, решением LIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 23 октября 2023 г. № 498, рассматриваемые земельные участки отнесены к территориальной зоне Ж-2 (зона комплексного развития малоэтажной жилой застройки).</p> <p>Зона Ж-2 предназначена для формирования территорий, преимущественно жилой застройки, при перспективном градостроительном развитии, согласно утвержденному генеральному плану и утвержденной градостроительной документации.</p>
--	--	--

	<p>23:30:0201009:11416, 23:30:0201009:11409, 23:30:0201009:11412, 23:30:0201009:11522, 23:30:0201009:11443, 23:30:0201009:11452, 23:30:0201009:11504, А также земельные участки смежных землепользователей и установить территориальную зону Ж-1, позволяющую беспрепятственно использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением (ВРИ), в соответствии со сведениями ЕГРН. Расположение данных земельных участков в территориальной зоне Ж-2, предусматривающей необходимость разработки проекта планировки не позволяет мне и смежным землепользователям реализовать право пользования, владения и распоряжения, предусмотренные законом.</p> <p>Скляр Д.В. (представитель по доверенности Мкртичан Н.Р.): В дополнение к сказанному Мкртичан В.А. ГрК РФ предусматривает в том числе при подготовке правил землепользования и застройки учитывать сведения ЕГРН. Земельные участки, принадлежащие Мкртичан Н.Р., на</p>	<p>По мере принятия решений о застройке данных территорий, в соответствии со статьями 42, 43 ГрК РФ, 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. При хозяйственном освоении территорий (в том числе подготовке градостроительного плана земельного участка, проектировании, строительстве/реконструкции, вводе в эксплуатацию) в обязательном порядке должны учитываться требования нормативов градостроительного проектирования всех уровней. Согласно части 1 статьи 41 ГрК РФ, 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. В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 41 ГрК РФ к случаям, когда в целях размещения объекта капитального строительства подготовка документации по планировке территории является</p>
--	--	---

	<p>сегодняшний день стоят на кадастровом учете, имеют виды разрешенного использования. На данный момент Мкртичян Н.Р. не может их использовать по прямому назначению. В соответствии с генеральным планом Фонталовского сельского поселения земельные участки являются территорией жилой застройки, соответственно отнесение их к территориальной зоне Ж-1 в правилах землепользования и застройки не будет являться нарушением. Вносим предложение установить территориальную зону Ж-1 для вышеуказанной территории. В связи с этим будут исключены вклинивания и вкрапливания территориальных зон на данной территории.</p>	<p>обязательной, относится необходимость установления, изменения или отмены красных линий; необходимость образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.</p> <p>Согласно части 1 статьи 42 ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.</p> <p>Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (пункт 11 статья 1 ГрК РФ).</p> <p>Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (пункт 12 статья 1 ГрК РФ).</p> <p>В соответствии со статьей 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.</p> <p>Поскольку, необходимо установление и изменение планировочной структуры, улично-дорожной сети, красных линий и</p>
--	---	--

			<p>т.д., подготовка документации по планировке территории обязательна. Кроме этого, разработка документации по планировке территории необходима 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, формировать земельные участки под жилищное строительство и территорию общего пользования необходимо также в соответствии с приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» и местных нормативов градостроительного проектирования Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденных решением XXXIV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 21 июня 2022 г. № 276 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением LIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 23 октября 2023 г. № 499.</p> <p>В случае образования улично-дорожной сети необходимо руководствоваться сводом правил СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 1 августа 2018 г. № 474/пр) (с изменениями и дополнениями), где определено, что проектирование улично-</p>
--	--	--	---

		<p>дорожной сети в населенных пунктах осуществляется:</p> <p>при подготовке генерального плана сельского поселения;</p> <p>при подготовке программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения;</p> <p>при подготовке проектов планировки территорий, в том числе предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов улично-дорожной сети.</p> <p>Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 г. № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» к видам элементов планировочной структуры относится в том числе улично-дорожная сеть.</p> <p>Согласно приказу Минфина России от 5 ноября 2015 г. № 171н «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов» к элементам улично-дорожной сети относятся: аллея, бульвар, магистраль, переулок, площадь, проезд, проспект, проулок, разъезд, спуск, тракт, тупик, улица, шоссе.</p> <p>Земельные участки по которым на данный момент осуществляется доступ к рассматриваемым земельным участкам, имеют вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», в следствии чего не могут быть предназначен для территории общего пользования (проездов) или улично-дорожной сети.</p> <p>Разработанная и утвержденная документация по планировке территории в отношении запрашиваемой территории в управлении архитектуры и градостроительства муниципального образования Темрюкский район отсутствует.</p> <p>В соответствии с вышеизложенным,</p>
--	--	--

		изменения территориального зонирования данных земельных участков возможно только после разработки и утверждения проекта планировки территории.
--	--	--

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

п/п	Кем внесены замечания	Содержание замечаний	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета замечаний
1	Ивакин В.В. (представитель по доверенности Алькема А.В., Алькема А.Н., Алькема Г.Ю., Алькема Н.В.)	<p>Как представитель собственников земельных участков расположенных в пос. Кучугуры, ул. Ленина 156, ул. Ленина 158, ул. Южная 37, ул. Южная 35, выражаю свое несогласие с Проектом, в части установления в территориальной зоне Ж-1 для вида с кодом 2.1.: максимальной площади объекта – 300 кв.м, максимального количества объектов – 1, максимальной площади объектов вспомогательного назначения не более 50%, минимальный отступ строений от красной линии – 5 м, максимальный процент застройки – 60%. Данные критерии нарушают права граждан.</p> <p>Прошу дать разъяснения части 3 статьи 5 главы 2 Проекта.</p>	<p>Учесть данные предложения <u>нецелесообразно</u>.</p> <p>Указанные требования рассматривались на публичных слушаниях, которые были назначены и проведены согласно постановлению 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» и утверждены решением LIII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 23 октября 2023 г. № 498. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

			<p>площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;</p> <p>в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Согласно данному классификатору земельные участки, имеющие вышеуказанные виды разрешенного использования земельного участка, предназначены для размещения жилого дома (отдельно стоящего здания</p>
--	--	--	--

			<p>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).</p> <p>Требования, установленные для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства» не противоречат действующему законодательству.</p> <p>Согласно части 3 статьи 5 главы 2 Проекта объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон; 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов; 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений. <p>Статьей 6 главы 2 Проекта определен режим использования и строительных изменений объектов недвижимости, несоответствующих Правилам. Так, частью 1 и 2 данной статьи разъяснено, что</p>
--	--	--	--

		<p>объекты недвижимости, предусмотренные статьей «Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам» настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют те несоответствующие настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.</p> <p>Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.</p> <p>В соответствии с частью 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.</p> <p>Частью 9 статьи 36 ГрК РФ определено, что реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам</p>
--	--	---

			разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
--	--	--	--

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

п/п	Кем внесены замечания	Содержание замечаний	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета замечаний
1	Мусийченко Ф.Н. Карпенко А.Н. Карпенко С.Ю. Бушкевич Т.В.	<p>Проектом не предусматривается внесение изменений в территориальное зонирование правил землепользования и застройки. Проект опубликован без размещения картографических материалов. 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 ГрК РФ установлено, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования.</p> <p>Вместо этого, выносимый на публичные слушания проект вводит часть ограничений в части распоряжения земельными участками с кадастровыми номерами 23:30:0202001:1137.</p> <p>В нарушение статьи 40</p>	<p>Учесть данные предложения <u>нецелесообразно</u>.</p> <p>Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 15 января 2024 г. № 11 «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», часть II «Карта градостроительного зонирования» и часть III. «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.</p> <p>Проект, размещенный на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-</p>

	<p>Конституции РФ, Жилищного и 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.</p> <p>Для чего нужны все эти внесения изменений в правила землепользования и застройки.</p> <p>Публичные слушания проводятся не согласно регламенту. Нарушается статья 28 пункт 7 131 Федеральный закон, правила проведения публичных слушаний. В соответствии с ней ограничивается время проведения публичных слушаний: в рабочие дни с 18:00 до 22:00, либо в выходные с 10:00.</p> <p>Является ли обязательным наличие экспертного заключения, заключения прокуратуры Темрюкского района на Проект, а также присутствие представителя прокуратуры Темрюкского района и эксперта на собрании граждан.</p>	<p>телекоммуникационной сети «Интернет» http://www.temryuk.ru/ в разделе «Градостроительная деятельность/Новости в сфере градостроительства» 25 января 2024 г., содержит все три части правил землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района.</p> <p>Главной целью внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения является их приведение в соответствие с генеральным планом Фонталовского сельского поселения, утвержденным решением XVIII сессии Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района III созыва от 11 декабря 2015 г. № 93 «Об утверждении генерального плана Фонталовского сельского поселения Темрюкского района», с учетом внесенных изменений, утвержденных решением XV сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 6 июля 2021 г. № 117, решением XVII сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 24 августа 2021 г. № 135.</p> <p>Указанные требования рассматривались на публичных слушаниях, которые были назначены и проведены согласно постановлению 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» и утверждены решением LIII сессии Совета муниципального</p>
--	--	---

		<p>образования Темрюкский район VII созыва от 23 октября 2023 г. № 498. 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.</p> <p>Одним из обязательных условий подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства является, в том числе необходимостью установления красных линий.</p> <p>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.</p> <p>Согласно пункту 1.2 части 1 статьи</p>
--	--	---

			<p>38 ГрК РФ наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 данной статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; <p>в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>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.</p> <p>Дополнительное требование «Максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за</p>
--	--	--	---

		<p>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).</p> <p>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).</p> <p>Требования, установленные для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства» не противоречат действующему законодательству.</p>
--	--	---

			<p>В статье 28 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действующей редакции) (далее - 131-ФЗ) не содержит требований о проведении публичных слушаний и собраний граждан в рабочие дни с 18:00 до 22:00, либо в выходные с 10:00.</p> <p>Частью 4 данной статьи определено, что порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, в том числе посредством его размещения на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или в случае, если орган местного самоуправления не имеет возможности размещать информацию о своей деятельности в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на официальном сайте субъекта Российской Федерации или муниципального образования с учетом положений Федерального закона от 9 февраля 2009 года № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления», возможность представления жителями муниципального образования своих замечаний и предложений по</p>
--	--	--	--

			<p>вынесенному на обсуждение проекту муниципального правового акта, в том числе посредством официального сайта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний, включая мотивированное обоснование принятых решений, в том числе посредством их размещения на официальном сайте. Настоящие публичные слушания проводятся в соответствии со статьями 5.1, 30 – 38 ГрК РФ, 131-ФЗ, 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».</p> <p>Действующее законодательство не содержит требований о привлечении экспертов и представителей прокуратуры в рамках проведения публичных слушаний.</p> <p>В соответствии с Федеральным законом от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» в Прокуратуру Темрюкского района был направлен проект постановления «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» для проведения антикоррупционной экспертизы.</p> <p>Все требования действующего законодательства, в части проведения публичных слушаний, в том числе собрания граждан,</p>
--	--	--	--

			соблюдены администрацией муниципального образования Темрюкский район в полном объеме.
2	<p>Мусийченко Я.В.</p> <p>Карпенко А.Н.</p> <p>Карпенко С.Ю.</p> <p>Бушкевич Т.В.</p>	<p>Просим разъяснить с какой целью вносятся изменения: максимальной площади объекта – 300 кв.м, максимального количества объектов – 1, максимальной площади объектов вспомогательного назначения не более 50%, минимальный отступ строений от красной линии – 5 м. Данные критерии нарушают права граждан.</p> <p>Соответствуют ли внесение данных параметров федеральному и краевому законодательству?</p> <p>Соответствуют ли внесение данных параметров генеральному плану Фонталовского сельского поселения?</p> <p>Необходимо внесение изменений в регламент о собраниях граждан, с целью проведения их в выходные дни, либо в рабочие дни в нерабочее время.</p> <p>Необходимо привлечение экспертов на собрания граждан, для дачи пояснений по вносимым изменениям.</p>	<p>Учесть данные предложения <u>нецелесообразно</u>.</p> <p>Указанные требования рассматривались на публичных слушаниях, которые были назначены и проведены согласно постановлению 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» и утверждены решением ЛП сессии Совета муниципального образования Темрюкский район VII созыва от 23 октября 2023 г. № 498. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

		<p>суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;</p> <p>в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</p> <p>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.</p> <p>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</p>
--	--	--

			<p>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).</p> <p>Требования, установленные для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «Ведение садоводства» не противоречат действующему законодательству.</p> <p>Статьей 28 131-ФЗ определено, что порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, в том числе посредством его размещения на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» или в случае, если орган местного самоуправления не имеет</p>
--	--	--	---

			<p>возможности размещать информацию о своей деятельности в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на официальном сайте субъекта Российской Федерации или муниципального образования с учетом положений Федерального закона от 9 февраля 2009 года № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления», возможность представления жителями муниципального образования своих замечаний и предложений по вынесенному на обсуждение проекту муниципального правового акта, в том числе посредством официального сайта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний, включая мотивированное обоснование принятых решений, в том числе посредством их размещения на официальном сайте.</p> <p>Настоящие публичные слушания проводятся в соответствии статьями 5.1, 30 – 38 ГрК РФ, 131-ФЗ, 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».</p> <p>Действующее законодательство не содержит требований о привлечении экспертов и представителей прокуратуры в рамках проведения публичных слушаний.</p>
--	--	--	--

			<p>В соответствии с Федеральным законом от 17 января 1992 г. № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» в Прокуратуру Темрюкского района был направлен проект постановления «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» для проведения антикоррупционной экспертизы.</p> <p>Все требования действующего законодательства, в части проведения публичных слушаний, в том числе собрания граждан, соблюдены администрацией муниципального образования Темрюкский район в полном объеме.</p>
3	<p>Карпенко С.Ю.</p> <p>Карпенко А.Н.</p>	<p>Прошу дать разъяснения части 3 статьи 5 главу 2 Проекта.</p> <p>Получается ранее построенные объекты не будут соответствовать новым правилам землепользования и застройки и будут под угрозой сноса.</p>	<p>Согласно части 3 статьи 5 главы 2 Проекта объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон; 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов; 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы

		<p>построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота (этажность) построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений. Статьей 6 главы 2 Проекта определен режим использования и строительных изменений объектов недвижимости, несоответствующих Правилам. Так, частью 1 и 2 данной статьи разъяснено, что объекты недвижимости, предусмотренные статьей «Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам» настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключения составляют те несоответствующие настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.</p> <p>В соответствии с частью 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному</p>
--	--	--

			<p>регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.</p> <p>Частью 9 статьи 36 ГрК РФ определено, что реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.</p>
--	--	--	--

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 ГрК РФ.

Заместитель председателя комиссии

С.Г. Дружинин

Секретарь комиссии

С.Б. Бокарева

Пронумеровано-пронумеровано
34 (расшифровка под) листов

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

«8» февраля 2024 г.



Бокарева С.Б.

(подпись) (расшифровка подписи)

