

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

29 сентября 2023 г.

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

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1372 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Голубицкого 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 Голубицкого 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.

3) В соответствии с рекомендациями Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края 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 так же 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».

4) 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» 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».

5) Для вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» установлено следующее требование: «До получения разрешения на строительство объектов капитального строительства требуется разработка и утверждение документации по планировке территории».

В территориальных зонах Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) и ОД-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения) дополнительно установлено требование: На территории малоэтажной многоквартирной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов.

Для вида разрешенного использования земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» предельные параметры дополнены следующими требованиями:

Минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

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

Процент застройки подземной части не регламентируется.

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

Предельный минимальный размер земельного участка – 100 кв.м,

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

7) Для вида разрешенного использования «Туристическое обслуживание» установлен предельный минимальный размер 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 – 100 кв. м.

8) 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.

9) 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 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.

10) В градостроительном регламенте для вида разрешенного использования земельных участков 5.0 «Отдых (рекреация)» примечание, указанное в разделе «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства» в соответствии с изменениями в законодательстве изложено в новой редакции: «При новом строительстве и реконструкции, предусматривающей увеличение высоты здания установлено ограничение предельной (максимальной) высоты зданий, строений, сооружений, в отношении территорий, границы которых расположены на расстоянии 500 метров от береговой линии Черного и Азовского морей:

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

11) Проект разработан в том числе с учетом поступивших заявлений в комиссию по правилам землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Темрюкский район, по которым принято положительное решение.

12) Раздел видов разрешенного использования земельных участков градостроительного регламента дополнен примечанием: «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».

13) Во все территориальные зоны в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков включен вид разрешенного использования 9.3 «Историко-культурная деятельность».

14) Статья 52 «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. № 1372 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний – комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, утвержденная постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 сентября 2023 г. № 1372 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Голубицкого 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 Голубицкого сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 25 сентября 2023 г.

Собрания участников публичных слушаний состоялись:

в ст-це Голубицкой - 22 сентября 2023 г. в 14.00 часов, в актовом зале здания администрации Голубицкого сельского поселения Темрюкского района, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Голубицкая, ул. Советская, 116.

Согласно перечню, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 2 человека.

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступило 1 предложение от 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	Мосович В.С.	В территориальной зоне Ж-1 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами), включить в перечень видов разрешенного использования земельного участка вид разрешенного использования «для размещения автомобильной мойки», в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0402015:316.	Учитывать данное предложение нецелесообразно. Земельный участок с кадастровым номером 23:30:0402015:316 имеет вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства, магазины» и граничит с жилой застройкой. В соответствии с положениями части 3 статьи 35 ГрК РФ, в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных

			<p>с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.</p> <p>В соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», «Жилая застройка» с кодом 2.0 предусматривает размещение жилых домов различного вида и включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1-2.3, 2.5-2.7.1, а содержание вида разрешенного использования – «Обслуживание жилой застройки» с кодом 2.7 регламентирует перечень видов, необходимых для обслуживания жилой застройки и не предусматривает возможность размещения в границах жилых зон вида разрешенного использования – «Автомобильные мойки» с кодом 4.9.1.3. Кроме того, невозможность отнесения объектов дорожного сервиса к жилым территориям напрямую регламентируется положениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», которые устанавливают следующее:</p> <p>в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (далее – Закон № 52-ФЗ) вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровья человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического), при этом по своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является</p>
--	--	--	---

			<p>защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме (пункт 2.1 глава II);</p> <p>организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источником воздействия на среду обитания и здоровья человека, необходимо отделять санитарно-защитными зонами от территорий жилой застройки (пункт 2.5 глава II);</p> <p>в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования (пункт 5.1 главы V);</p> <p>объекты по обслуживанию легковых автомобилей, автозаправочных станций, мойки автомобилей включены в раздел 12 главы VII «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг» и отнесены к IV или V классу опасности промышленных объектов и производств в зависимости от назначения (IV класс – пункты 12.4.1, 12.4.5, 12.4.10; V класс – пункты 12.5.4, 12.5.6, 12.5.7, 12.5.10-12.5.13).</p> <p>Положениями части 3 статьи 39 Закона № 52-ФЗ установлена обязательность соблюдения санитарных правил гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами.</p> <p>Смежные земельные участки, а так же земельные участки, не имеющие общих границ с рассматриваемым, но</p>
--	--	--	---

			расположенные вблизи его, имеют виды разрешенного использования – «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Для ведения огородничества», «Для индивидуального жилищного строительства» и предназначены для размещения жилых домов. Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:0402015:316 с «Для ведения личного подсобного хозяйства, магазины» на «Автомобильные мойки» и последующее установление санитарно-защитной зоны от земельного участка будет препятствовать их использованию в соответствии с целевым назначением.
--	--	--	---

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

№ п/п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Будинская А.Ю. (представитель по доверенности ООО «АЭРО-КАС»)	В территориальной зоне ИТ-1 (Зоны объектов инженерно-транспортной инфраструктуры) для вида разрешенного использования земельного участка 7.4 «Воздушный транспорт» установить минимальную площадь земельных участков - 19 000 кв.м. С целью формирования и постановки на кадастровый учет земельного участка, на котором расположено здание аэродрома «Темрюк».	Учесть данное предложение целесообразно. В территориальной зоне ИТ-1 (Зоны объектов инженерно-транспортной инфраструктуры) для вида разрешенного использования земельного участка 7.4 «Воздушный транспорт» установить минимальную площадь земельных участков - 19 000 кв.м.

Замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся слушания, а также замечания от иных участников публичных слушаний не поступили.

Вывод уполномоченного органа по проведению публичных слушаний:

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

Протитуровано-протитумеровано

№ 10 (десять) листов

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

«29» 09 2023.



Бокарева С.Б.

(подпись)

(расшифровка подписи)

