

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки  
Краснострельского сельского поселения Темрюкского района  
Краснодарского края

16 августа 2021 года

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании:

1. Протокол № 1 публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 4 августа 2021 года пос. Стрелка.

2. Протокол № 2 публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 4 августа 2021 года пос. Закубанский.

3. Протокол № 3 публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 4 августа 2021 года хут. Белый.

Предмет публичных слушаний: внесение изменений в часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» (далее – часть I), часть III «Градостроительные регламенты» (далее – часть III) правил землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Инициатор публичных слушаний: администрация муниципального образования Темрюкский район.

Организатор публичных слушаний: уполномоченный орган по организации и проведению публичных слушаний – комиссия проведению публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Комиссия) на основании пункта 2 постановления администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 июля 2021 года № 943 «О назначении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Публичные слушания назначены: постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 5 июля 2021 года № 943

«О назначении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Опубликование оповещения о публичных слушаниях: оповещение о начале публичных слушаниях по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края опубликовано на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Объявления» 8 июля 2021 года, а также опубликовано в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» № 25 (10890) (5 июля – 11 июля) 2021 года.

Экспозиция проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края проводилась:

в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 14, каб. № 13 по вторникам и четвергам с 10.00 до 12.00 и с 14.00 до 16.00;

Предложения и замечания участников публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края принимались со дня размещения проекта на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.temryuk.ru](http://www.temryuk.ru) в период с 15 июля 2021 года по 4 августа 2021 года включительно.

Публичные слушания проводились:

пос. Стрелка – 4 августа 2021 года в 09.00 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить актовый зал администрации Краснострельского сельского поселения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Стрелка, ул. Ленина, 8 «Б». Количество зарегистрированных участников публичных слушаний – 3 человека.

пос. Закубанский – 4 августа 2021 года в 09.45 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить актовый зал администрации Краснострельского сельского поселения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Стрелка, ул. Ленина, 8 «Б». Количество зарегистрированных участников публичных слушаний – 2 человека;

хут. Белый – 4 августа 2021 года в 10.45 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить фойе в здании Дома культуры хут. Белый администрации Краснострельского сельского поселения по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край Темрюкский район, х. Белый, пер. Садовый, 7. Количество зарегистрированных участников публичных слушаний – 2 человека.

Проектом о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского

края (далее – проект) внесены следующие изменения в часть I, часть III правил землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Правила).

1. Части I, III Правил поселения приведены в соответствие с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», а также согласно писем департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 24 декабря 2020 года № 71-01-08-11406/20 «О применении норм градостроительного законодательства» и от 18 января 2021 года № 71-01-09-276/21 «О применении норм законодательства»:

- в общественно-деловых территориальных зонах необходимо исключить возможность размещение новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности.

В описательной части общественно-деловых территориальных зонах (части III Правил) внесено: «Размещение новых объектов жилого назначения запрещено, за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их фактической (существующей) этажности». Целесообразно;

- для земельных участков, расположенных в зоне многоэтажной жилой застройки (высотной застройки), предусмотреть двухуровневую этажность, а именно предельное количество надземных этажей ограничить 9 этажами высотой не более 33 м. от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли с возможностью размещения высотных доминант до 18 этажей, но не более 35% от площади застройки надземной части таких зданий и не более 63 м. от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли.

Правилами не предусмотрено наличие функциональной зоны многоэтажной жилой застройки (высотной застройки). Нецелесообразно;

- дополнить все территориальные зоны предельными параметрами «минимальный процент озеленения земельного участка».

В градостроительный регламент Правил внесено: минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки – 15 %; минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 30 %. Целесообразно;

- дополнить регламент, определяющий максимальный процент застройки земельного участка, фразой «Процент застройки подземной части не регламентируется».

В градостроительном регламенте, определяющем максимальный процент застройки земельного участка, внесено «Процент застройки подземной части не регламентируется» (части III Правил). Целесообразно;

- внести изменения: «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 года № 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 года № 1300».

Внесено в статью 35 части I Правил, также следующее положение: «Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускается в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.» Целесообразно;

- понятийный аппарат Правил необходимо дополнить следующими определениями:

Коэффициент использования территории (КИТ) – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади, которая может быть застроена объектами капитального строительства, без учета подземных этажей, ко всей площади земельного участка.

Минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка.

Озеленение – территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высаженными деревьями (лиственный посадочный материал возрастом от 10 лет диаметром ствола от 4 см на высоте 1 м от корневой системы) из расчета 1 дерево на 20 кв.м. Кроме газона и деревьев, на территории озеленения могут быть высажены многолетние кустарниковые растения, а также прочие декоративные растения, не представляющие угрозу жизнедеятельности человека. В площадь озеленения не включаются: детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решетки (георешетки).

Внесено в основные понятия, используемые в Правилах (статья 1 главы 1 части I Правил). В том числе целесообразно внести следующие определения в соответствии с ГрК РФ:

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

Комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов.

Некапитальные строения, сооружения – строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

- в раздел Порядок применения Правил внести: «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 переходов, тротуаров»; «При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений».

Обозначенные положения целесообразно внести в часть III Правил, применительно ко всем территориальным зонам;

- в подраздел «О регулировании иных вопросов землепользования и застройки» включить следующие положения: «Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов подтверждающих факт наличия неблагоприятных характеристик, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров».

Внесено в статью 22 части I Правил. Целесообразно;

- в раздел Порядок применения Правил включить следующее положение: «В 500-метровой зоне Черного и Азовского морей не допускается строительство жилых домов, апарт-отелей и комплексов апартаментов, кроме реконструкции существующих многоквартирных жилых домов без увеличения этажности, а также строительство и реконструкция индивидуальной жилой застройки до трех надземных этажей».

Внесено в статью 53 части III Правил. Целесообразно;

- внести показатели коэффициента использования территории.

В градостроительные регламенты применительно к многоквартирным домам 4, 6, 8 этажей добавить показатель: Коэффициент использования территории (КИТ) минимальный/максимальный 0,4/0,8, 0,6/1,2, 0,8/1,5 соответственно. Целесообразно.

2. По обращениям Ковалева В.Н., Шацкого С.Н. в части добавления в функциональную зону СХ-2 категорий выпас и сенокосение.

В часть III Правил в территориальную зону СХ-2 «Зона объектов сельскохозяйственного назначения» включены виды разрешенного использования земельных участков 1.19 «Сенокосение», 1.20 «Выпас сельскохозяйственных животных». Целесообразно.

3. Администрация муниципального образования Темрюкский район о целесообразности включения в территориальную зону ИТ-1 «Зона объектов инженерной инфраструктуры» (часть III Правил) видов разрешенного использования земельных участков 4.9.1. «Объекты дорожного сервиса», 4.9.1.1. «Заправки транспортных средств», 4.9.1.2. «Обеспечение дорожного сервиса», 4.9.1.3. Автомобильные мойки», 4.9.1.4. «Ремонт автомобилей».


Рекомендации уполномоченного органа по проведению публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и выводы по результатам публичных слушаний:

Комиссия по проведению публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края рекомендует предложения и замечания, по которым принято решение об их целесообразности, учесть в правилах землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки Краснострельского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края представить главе муниципального образования Темрюкский район для принятия решения согласно части 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Заместитель председателя комиссии  
по проведению публичных слушаний  
по проекту о внесении изменений  
в правила землепользования  
и застройки Краснострельского сельского  
поселения Темрюкского района  
Краснодарского края

Секретарь комиссии




А.В. Усенко

Ю.В. Сафонова