

АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА

ПРОТОКОЛ

проведения публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в правила
землепользования и застройки на территории Темрюкского городского
поселения Темрюкского района Краснодарского края»

12 декабря 2022 года

г. Темрюк

Место проведения: административное здание Муниципального бюджетного учреждения Темрюкского городского поселения Темрюкского района «Общественно-социальный центр»

Адрес: г. Темрюк, ул. Мира, 152

Время: начало в 14:30 часов

Открывает публичные слушания – заместитель председателя Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, заместитель главы Темрюкского городского поселения Темрюкского района - Андрусенко Алексей Сергеевич.

Уважаемые участники публичных слушаний, на публичные слушания выносятся проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Публичные слушания назначены на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от Публичные слушания назначены на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 7 ноября 2022 года № 1444 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Проект выполнен обществом с ограниченной ответственностью ««Проектное бюро «Группа 7» по заказу администрации Темрюкского городского поселения.

Постановление о назначении публичных слушаний опубликовано в районной газете Темрюкского района «Тамань» от 10 ноября 2022 г. № 44 (10959) и размещено на официальном сайте администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Инициатор публичных слушаний - администрация Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Публичные слушания проводит уполномоченный орган – Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, на основании постановления

администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 2 ноября 2012 года № 1044.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также для обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения, публичные слушания проводятся с участием жителей нашего города.

На публичные слушания приглашен эксперт – главный специалист по вопросам архитектуры и градостроительства муниципального бюджетного учреждения Темрюкского городского поселения Темрюкского района «Общественно-социальный центр» Побиванец Ирина Ивановна.

Регламент публичных слушаний:

Предлагаю публичные слушания провести за 20 минут;

Время на выступление

- докладчику - 5 минут;
- эксперту – до 3 минут;
- гражданам на право выступить - 3 минуты.

Со дня опубликования постановления о проведении публичных слушаний, с 10 ноября 2022 года и по 9 декабря 2022 года в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района поступило 4 предложения.

Разработка проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки осуществлена на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 30 декабря 2020 года № 1374.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществлялось в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ.

Проект разработан в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, Земельным Кодексом РФ, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края, Уставом Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, Генеральным планом Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, а также с учетом положений иных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Основной целью разработки Проекта является актуализация правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района, соответствующая измененным и согласованным положениям генерального плана.

Данный проект внесения изменений в правила землепользования и застройки подготовлен с целью приведения в соответствие правил землепользования и застройки генеральному плану, утвержденному решением XX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 23 ноября 2010 года № 127, в редакции решения LI сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 25 октября 2022 года № 353.

Основаниями для внесения изменений в правила землепользования и застройки явилось:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения,
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной среды, иными обязательными требованиями.

В случае противоречия норм и положений, установленных настоящим правилами, нормам и положениям федерального или регионального законодательства, применяются нормы и положения федерального и регионального законодательства.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (далее – Правила).

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

Что касается карты градостроительного зонирования, то на ней отражаются территориальные зоны это:

- жилые,
- общественно-деловые,
- производственные зоны,
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур,
- зоны сельскохозяйственного использования,
- зоны рекреационного назначения,
- зоны особо охраняемых территорий,
- зоны специального назначения,
- зоны размещения военных объектов

и иные виды территориальных зон.

Неразрывно с картой градостроительного зонирования связаны градостроительные регламенты, устанавливаемые в отношении каждой территориальной зоны.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Андрусенко А.С. (председательствующий):

Приступим к рассмотрению данного вопроса. Слово предоставляется разработчику проекта Жулеву Валерию Викторовичу, руководителю, главному архитектору ООО «Проектное бюро «Группа 7».

С учетом внесенных изменений в действующее законодательство (Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ, Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ, Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (с изменениями и дополнениями) внесены изменения:

в порядок применения правил землепользования и застройки (часть I) и в Градостроительные регламенты (часть II).

В соответствии с внесенными и утвержденными изменениями в генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района территориальные зоны правил землепользования и застройки приведены в соответствие функциональным зонам генерального плана (доклад).

Слушали Бизяеву Т.Ф. (депутат Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района):

Какие наиболее важные и основные изменения внесены в рассматриваемый проект?

Жулев В.В.:

В соответствие с Письмом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 24.12.2020 г. № 71-01-08-11406/20 применены рекомендуемые нормы градостроительного законодательства.

В частности территориальные зоны дополнены предельным параметром «минимальный процент озеленения земельного участка».

Определен коэффициент использования территории (КИТ) – это 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.

Проведено уточнение границ территориальных зон в соответствии с границами земельных участков, внесены изменения в градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства.

Андрусенко А.С. (председательствующий):

Основное изменение коснулось в части приведения в соответствие графической части правил землепользования и застройки генеральному плану поселения.

Изменились границы населенного пункта города Темрюка в связи с исключением территории лесного фонда и зоны размещения отходов потребления. Кроме этого в границы Темрюкского городского поселения Темрюкского района включена часть территории СОТ «Кооператор» в районе населенного пункта Южный склон, что также повлияло на изменение границ поселения.

Бизяева Т.Ф.:

В связи с изменениями в законодательстве по гаражной амнистии, какая минимальная площадь земельного участка установлена для индивидуальных гаражей, которая подлежит оформлению и регистрации прав собственности?

Андрусенко А.С. (председательствующий):

Согласно поступившему предложению администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района в градостроительный регламент территориальных зон смешанной жилой застройки (Ж-2) и среднеэтажной

жилой застройки (Ж-1) добавлен вид разрешенного использования вид «Размещение гаражей для собственных нужд» (код- 2.7.1) с установлением минимальной/максимальной площади земельных участков – 12-40 кв.м.

Бизяева Т.Ф.

На территориях многоквартирных домов имеются в пользовании гаражи, используемые как сараи, площадь которых меньше 12 кв.м, предлагаю установить минимальную площадь равной 8,0кв.м.

Андрусенко А.С. (председательствующий):

Предложение принять к внесению изменений в Проект.

Бизяева Т.Ф.:

Вопрос, об ограничениях на территориях, входящих в зону затопления и подтопления. У нас 2/3 города попадает в эти зоны. При начале строительства люди вынуждены нести затраты на разработку документации, в частности на мероприятия по инженерной защите территории. Как решается данный вопрос?

Андрусенко А.С. (председательствующий):

В настоящее время в соответствии с Приказом Кубанского БВУ от 4 июня 2021 года на территории населенного пункта г. Темрюка установлена зона с особыми условиями использования территорий, в частности границы зон затопления и подтопления территории г. Темрюк Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Кубань 1 % обеспеченности, которая внесена в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Мы должны руководствоваться этими ограничениями.

Эртман В.В.:

Почему на карте функциональных зон правил землепользования и застройки уменьшили зеленую зону?

Жулев В.В. (проектировщик):

Как правило, если где-то уменьшили зеленую зону, то для баланса в другом месте проведено увеличение. В данном проекте наоборот, площадь зеленой зоны увеличена. О какой конкретно территории идет речь? Можно здесь на месте проверить и уточнить.

В соответствии с градостроительным законодательством территориальные зоны по правилам землепользования и застройки должны соответствовать функциональным зонам генерального плана.

Слушали Усенко А.В.

Было внесено предложение в части внесения изменений в градостроительный регламент территориальной зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) путем добавления в основные виды разрешенного

использования вид «Ветеринарное обслуживание» (код 3.10), «Приюты для животных (код 3.10.2), можно уточнить о результате решения?

Андрусенко А.С. (председательствующий):

Предложение одобрено с поправкой: внести изменения в Проект (часть III. Градостроительные регламенты) вместо основных видов добавить в условно разрешенные виды использования.

Усенко А.В. доверенное лицо Аббасова И.И. и Зорина Н.Н.

На ранее внесенное предложение в части внесения изменений в градостроительный регламент территориальных зон путем установления предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков для вида разрешенного использования «Блокированная жилая застройка» и «Для индивидуального жилищного строительства» установить минимальную площадь 100 кв.м, а также в части изменения (корректировки) границ функционального зонирования территориальной зоны (Ж-2) в кадастровом квартале 23:30:1106019, нами получен отказ.

Мы не согласны с данным решением, в связи с чем, вновь предлагаем внести изменения в части установления предельного минимального размера земельных участков для видов разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» и «Блокированная застройка» - 100 кв.м.

Собственники земельного участка по адресу: по адресу: г. Темрюк, ул. Бувина, 39а/ул. Горького, 7, порядка 30 лет пользуются земельным участком площадью 260 кв.м. Сейчас собственники не могут зарегистрировать право на земельные участки, ввиду несоответствия минимальной (300кв.м.) площади участка, установленной правилами землепользования и застройки.

Комиссией принято решение о нецелесообразности поступившего предложения, по причине несоответствия Нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных Приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. N 78 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края" (с изменениями и дополнениям).

В данном случае необходимо учитывать сложившуюся планировку территории и существующего землепользования, о котором гласит п.1 части 4 статьи 34 Градостроительного кодекса РФ.

Андрусенко А.С. (председательствующий):

Предлагаю вынести на обсуждение комиссии Совета ТГП ТР о целесообразности или нецелесообразности данного предложения, а именно в части установления минимальной площади 100 кв.м. для блокированной жилой застройки. Решение принять совместно с депутатами ТГП ТР.

Слушали Казанцеву Е.Н.:

На территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:1724 наложена охранный зона газопровода Анастасиевская-

Темрюк2 шириной 25 м. Сейчас есть еще дополнительные обременения, что это означает?

Андрусенко А.С. (председательствующий):

Собственником газопровода установлена зона минимальных расстояний газопровода «Анастасиевская-Темрюк2» и внесена в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В дальнейшем все работы необходимо согласовать с собственником этого объекта.

В данном случае зона минимальных расстояний составляет 100 метров в каждую сторону и служит для обеспечения безопасности этого объекта.

Слушали Эртман В.В.:

Предлагаю добавить в градостроительный регламент территориальной зоны жилой застройки (Ж-2) (Ж-3) в основные виды разрешенного использования вид «Предпринимательство» (код- 4.0).

Андрусенко А.С. (председательствующий):

Ранее было принято предложение Качан Ларисы Васильевны в части внесения изменений в градостроительный регламент территориальной зоны жилой застройки (Ж-2) путем добавления в основные виды разрешенного использования вид «Предпринимательство» (код- 4.0).

Предлагаю внести в Проект с поправкой - данный вид разрешенного использования добавить в условно разрешенные виды использования в зоны (Ж-2) и зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж-1). В зоне индивидуальной жилой застройки (Ж-3) данный вид уже существует.

В соответствии с Порядком учета предложений и участия граждан в обсуждении проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края» заинтересованные лица с момента опубликования проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края» вправе участвовать в его обсуждении.

Со дня опубликования постановления о проведении публичных слушаний, с 10 ноября 2022 года и по 9 декабря 2022 года (включительно) в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района поступило 4 предложения.

Предложения о дополнениях и (или) изменениях по опубликованному проекту «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края»:

№ п/п	Вопросы внесения изменений в правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения	Предложения заинтересованных лиц	Меры по устранению замечаний или мотивы отклонения замечаний
1.1	В части внесения изменений в градостроительный регламент в части установления ограничения максимальной площади земельного участка для вида использования «хранение автотранспорта» установив предельную площадь равной 15000 кв.м.	Администрация Темрюкского городского поселения Темрюкского района (служебная записка отдела по земельным вопросам от 08.12.2022г. № 141)	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты)
1.2	В части внесения изменений в градостроительный регламент территориальной зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) и зоны среднеэтажной жилой застройки (Ж-1) путем добавления в основные виды разрешенного использования вид «Размещение гаражей для собственных нужд» (код- 2.7.1) с установлением минимальная/максимальная площадь земельных участков – 8-40 кв.м.	Администрация Темрюкского городского поселения Темрюкского района (служебная записка отдела по земельным вопросам от 08.12.2022г. № 141)	Одобрено, внести изменения в Проект.
1.3	В части внесения изменений в градостроительный регламент территориальной зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) путем добавления в основные виды разрешенного использования вид «Предпринимательство» (Код- 4.0)	Качан Лариса Васильевна (вх № 01-29/8319 от 09.11.2022г)	Одобрено, внести изменения в Проект, с рекомендацией в УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
1.4	В части внесения изменений в градостроительный регламент территориальной зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) путем добавления в основные виды разрешенного использования вид «Ветеринарное обслуживание» (код 3.10), «Приюты для животных (код 3.10.2)	АНО «Приют для бездомных животных «Счастье из клетки» директор Стомба Л.В.(вх 01-29/8935 от 30.11.2022г)	Одобрено, внести изменения в Проект с рекомендацией в УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Председательствующий обратился к присутствующим, имеются ли какие-нибудь вопросы, возражения, замечания либо предложения.

Председательствующий

Слово предоставляется приглашенному эксперту – Побиванец Ирине Ивановне.

Слушали эксперта

Уважаемые жители Темрюкского городского поселения представленный и рассмотренный материал проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края» соответствует генеральному плану Темрюкского городского поселения Темрюкского района, утвержденному решением Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 23 ноября 2010 года № 127.

Процедура проведения публичных слушаний по проекту «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края» соблюдена, соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации и не противоречит действующему законодательству.

Внесенные предложения соответствуют Конституции РФ, требованиям Федерального закона от 6 октября 2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительного кодекса РФ, федеральному законодательству, законодательству Краснодарского края.

Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края, считать состоявшимися.

Председательствующий:

Итоги проведения публичных слушаний будут опубликованы в средствах массовой информации и размещены на официальном сайте администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Рассмотренный проект представить главе Темрюкского городского поселения Темрюкского района в соответствии с частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации для принятия решения о направлении данного проекта в Совет Темрюкского городского поселения Темрюкского района или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Благодарю всех за участие в публичных слушаниях по обсуждению проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края». На этом публичные слушания считать закрытыми.

Заместитель председателя Комиссии

Секретарь



А.С. Андрусенко

Л.И. Кайнова