

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 в части внесения изменений в градостроительные регламенты

20 сентября 2024 года

г. Темрюк

Место проведения: административное здание МБУ Темрюкского городского поселения Темрюкского района «Общественно-социальный центр»

Адрес: г. Темрюк, ул. Мира, 152

Время: начало в 14:00 часов

Открывает публичные слушания – Швидкой Евгений Анатольевич, начальник юридического отдела администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района, член Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Уважаемые участники публичных слушаний, на публичные слушания выносится проект внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительные регламенты.

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 30.08.2024 года № 1017 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Постановление о назначении публичных слушаний опубликовано в районной газете Темрюкского района «Тамань» от 5 сентября 2024 года № 34 (11051) 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 – ведущий специалист по вопросам архитектуры и градостроительства муниципального бюджетного учреждения Темрюкского городского поселения Темрюкского района «Общественно-социальный центр» Гареева Юлия Сергеевна.

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, со 5 сентября 2024 до 20 сентября 2024 года в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района ~~предложений от жителей не~~ поступило.

Приступим к рассмотрению данного проекта.

Слушали Швидкого Евгения Анатольевича

В настоящее время на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района действуют правила землепользования и застройки, утвержденные решением LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 (в редакции решения LIX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района IV созыва от 23 декабря 2022 № 376 и 27.06.2023 № 445).

Правила землепользования и застройки включают в себя:

часть I «Порядок их применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила»;

часть II «Карта градостроительного зонирования»;

часть III «Градостроительные регламенты».

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

В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав проектом вносятся изменения в **правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского**

поселения Темрюкского района Краснодарского края в часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений с указанные правила» и в часть III. «Градостроительные регламенты».

Основанием для разработки проекта внесения изменений правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района послужили:

1) Протест Прокуратуры Темрюкского района (вх. от 16.05.2024 г. № 01-29/3796) на решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 (в редакции решения LXIX сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района IV созыва от 27 июня 2023г № 445» об исключении в жилых зонах: смешанная жилая застройка (Ж-2) и индивидуальная жилая застройка (Ж-3) вид разрешенного использования – Ведение огородничества (код 13.1).

2) Предложение Федерального государственного казенного предприятия «Северо-Кавказское ТУИО» Министерства обороны Российской Федерации» о внесении изменений в правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района в части изменения территориальной зоны, градостроительным регламентом которой будет предусмотрен вид разрешенного использования «Обеспечение обороны и безопасности (код 8,0) либо в части указания (добавления) в градостроительный регламент виды разрешенного использования «Обеспечение обороны и безопасности и «Обеспечение вооруженных сил» (код 8.1).

3) Предложение администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района (служебная записка отдела по земельным вопросам от 01.03.2024 № 286) добавлении градостроительный регламент зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) вид разрешенного использования «Обеспечение научной деятельности» (код 3.9) (обращение ФГБУ «Северо-Кавказского управления по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды».

4) Рекомендации Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 24.11.2023г № 71-05.2-02-10586/23 от 19.01.2024г № 71-05.1-04-463/24 во исполнение пункта 6 перечня Губернатора Краснодарского края о внесении изменений в правила землепользования и застройки (в положениях, регламентирующих основные требования к застройке земельных участков объектами жилищного строительства) согласно рекомендуемым показателям:

часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» дополнить статьей 39.1 следующего содержания:

«Статья.39.1. Правила перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое – помещение.

Согласно, части 10 статьи 23 Жилищного кодекса-Российской Федерации при использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности,

санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

К заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными органами исполнительной власти, а также настоящих Правил, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Запрещено осуществлять перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»;

2) На основании поступивших предложений в часть III «Градостроительные регламент» проектом вносятся следующие изменения:

Из раздела «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) и зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3) исключить виды разрешенного использования:

«Ведение огородничества» (код 13.1);

«Предпринимательство» (код 4.0).

3) часть III «Градостроительные регламент»:

В раздел «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1)- добавить виды разрешенного использования:

Обеспечение вооруженных сил (код 8.1)

Обеспечение обороны и безопасности (код 8.0);

Обеспечение научной деятельности (код 3.9).

4) часть III «Градостроительные регламент»:

В раздел «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» зоны смешанной жилой застройки (Ж-2) добавить вид разрешенного использования:

Обеспечение научной деятельности (код 3.9).

5) часть III «Градостроительные регламент»:

Для вида разрешенного использования «Деловое управление» (код 4.1) в разделе «предельные размеры земельных участков и предельные

параметры разрешенного строительства» установить следующие параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка – **500/10 000 кв. м**;
- максимальное количество этажей зданий – **3 этажа**;
- максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более **12 м**;
- минимальные отступы от границ смежных земельных участков – **5 м**, от фронтальной границы участка – **5 м**, за исключением линейных объектов;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%**;
- минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка».

б) часть III «Градостроительные регламент»:

Для вида разрешенного использования **«Коммунальное обслуживание»** (код 3.1) в разделе **«предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства»** слова **«-минимальная/максимальная площадь земельных участков – 8/10 000 кв.м.»** читать **«-минимальная/максимальная площадь земельных участков – 8/110 000 кв.м.»**.

7) в части III. «Градостроительные регламенты».

(Ж-1) -среднеэтажной жилой застройки

(Ж-2) -смешанной жилой застройки

(Ж-3)- зоны застройки индивидуальными жилыми домами

(ОД-1)- многофункциональная общественно-деловая застройка

дополнить следующим содержанием:

«Согласно части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской - Федерации при использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах,

К заявлению о переводе индивидуального, жилого дома в нежилое помещение должны в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения - после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также настоящих-Правил, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Темрюкский район, местных нормативов градостроительного проектирования Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Запрещено осуществлять перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»;

Для объектов индивидуального жилищного строительства установить:
 максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства - 300 кв.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 объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) - не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства;

максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 м.

- Для зоны смешанной жилой застройки (Ж-2), зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3), зоны садоводческих товариществ (Ж-4), зоны многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1), предусматривающих индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) установить требования:

раздел земельных участков площадью 1,5 га и более исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

1) ООО «СЗ ТСК «Каскад»: в целях выполнения условий протокола о намерениях по взаимодействию в сфере инвестиций на территории Темрюкского района для комплексного жилищного строительства изменить параметры разрешенного строительства для вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта» для применения их при строительстве в составе жилого комплекса многоуровневой автомобильной стоянки с количеством этажей 7, высотой 26 м.

Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения.

Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты) для вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта»* со следующими параметрами: при строительстве в составе жилого комплекса многоуровневой автомобильной стоянки установить параметры:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – **11/50 000 кв.м.**;

- количество этажей - 5, высота - 20 м,

- минимальные отступы от границы смежного земельного участка - 1 м., в остальных случаях – 5м,

- минимальные отступы от фронтальной границы участка - 5 м.

2) ООО «Омега» (директор Поляшов Владимир Валерьевич) в части III «Градостроительные регламенты» зоны (П-2), (Ж-2), (ОД-1), (ОД-2), (СН-3), (СХ-2) дополнить видами разрешенного использования:

1)	в части III «Градостроительные регламенты» зону (П-2) дополнить видом разрешенного использования: -Хранение автотранспорта, - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), -Улично-дорожная сеть, -Благоустройство территории, -Историко-культурная деятельность,	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в Проект (Часть III. Градостроительные регламенты) в ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ -Хранение автотранспорта -Улично-дорожная сеть, -Благоустройство территории; Вид разрешенного использования «Историко-культурная деятельность» отклонить по причине наличия данного вида в разделе «Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования объектов капитального строительства»
2)	в части III «Градостроительные регламенты» зону (Ж-2) дополнить видом разрешенного использования: Историко-культурная деятельность,	Отклонить по причине наличия данного вида в разделе «Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования объектов капитального строительства»
3)	в части III «Градостроительные регламенты» (ОД-1), (ОД-2), (СН-3), (СХ-2) дополнить видами разрешенного использования: Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории, Историко-культурная деятельность,	Внести изменения в Проект (часть III. Градостроительные регламенты) в ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории, Вид разрешенного использования «Историко-культурная деятельность» отклонить по причине наличия данного вида в разделе «Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования объектов капитального строительства»
4)	в части III «Градостроительные регламенты» для вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» установить параметры: - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 11/50 000 кв.м.; - максимальное количество этажей для гаражей – 5 этажей; - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 30 метров - минимальные отступы от границы смежного земельного участка - 1 м., в остальных случаях – 5 м, - минимальные отступы от фронтальной границы участка - 5 м. - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты) * для размещения многоуровневой автомобильной стоянки в составе многоквартирного многоэтажного жилого комплекса для вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта»* установить параметры: - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 11/50 000 кв.м.; - количество этажей -5, высота -20 м, - минимальные отступы от границы смежного земельного участка - 1 м., в остальных случаях – 5м, - минимальные отступы от фронтальной границы участка - 5 м. максимальный процент застройки в

		границах земельного участка – 80%
5)	в части III «Градостроительные регламенты» для вида разрешенного использования земельного участка «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» установить параметры: - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5 000/50 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.; - максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (процент застройки подземной части не регламентируется). - минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка.	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты) для вида разрешенного использования земельного участка «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» установить параметры: - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 5 000/50 000 кв. м; - минимальные отступы от границ смежных земельных участков – 5 м., от фронтальной границы участка – 5 м.; - максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% (процент застройки подземной части не регламентируется)

Председательствующий обратился к присутствующим, имеются ли какие-нибудь вопросы, возражения, замечания либо предложения. Замечаний и предложений не поступило.

Слушали эксперта

Уважаемые жители Темрюкского городского поселения представленный и рассмотрены материалы проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент территориальных зон соответствует действующему законодательству.

В соответствии с п. 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Процедура проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительные регламенты – соблюдена.

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 рассмотренному проекту считать состоявшимися.

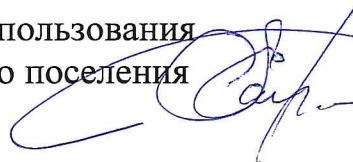
Председательствующий: Итоги проведения публичных слушаний будут опубликованы в средствах массовой информации и размещены на официальном сайте администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

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 или об отклонении 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.

Председатель Комиссии

по подготовке проекта правил землепользования
и застройки Темрюкского городского поселения



Б.Н. Швидкой

Секретарь комиссии

по подготовке проекта правил землепользования
и застройки Темрюкского городского поселения



Л.И. Кайнова