

АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА

ПРОТОКОЛ

проведения публичных слушаний по рассмотрению документации по
планировке территории в границах земельных участков с кадастровыми
номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280,
расположенной в г. Темрюк, в земельном массиве АФ «Северные сады» в 400 м
южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин

22 марта 2024 года

г. Темрюк

Место проведения по адресу: г. Темрюк, ул. Ленина, 36, каб 6,
Начало в 14-30 часов

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

Публичные слушания по рассмотрению документации назначены на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 14.02.2024г № 175 «О назначении публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенной в г. Темрюк, в земельном массиве АФ «Северные сады» в 400 м южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин».

Постановление о проведении публичных слушаний опубликовано в газете Темрюкского района «Тамань» от 22 февраля 2024 года № 7 (11024) и размещено на официальном сайте администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

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 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.

С момента публикации постановления о проведении публичных слушаний обращение с предложениями и замечаниями не поступило.

Председательствующий:

Приступим к рассмотрению данного вопроса.

Слово предоставляется разработчику проекта Онищенко Марине Ивановне.

Слушали Онищенко Марину Ивановну (доклад)

К рассмотрению представлена документация по планировке территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенной в г. Темрюк, в земельном массиве АФ «Северные сады» в 400 м южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин.

Документация по планировке территории была рассмотрена рабочей группой при Департаменте архитектуры и градостроительства Краснодарского края 17 ноября 2023 года.

Заказчиком данного проекта является собственник земельных участков Лаптев Константин Викторович;

В соответствии с п. 4 протокола № 8 от 17 ноября 2023 года совещания по рассмотрению концепций документации по планировке территорий, комплексного развития территорий муниципальных образований Краснодарского края при Департаменте по архитектуре и градостроительству Краснодарского края рассмотренный проект одобрен.

Проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенных по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин, разрабатывается в соответствии с положениями, установленными в генеральном плане (актуальной редакции) и правилами землепользования и застройки Темрюкского городского поселения (с изменениями, утвержденными решением №376 от 23 декабря 2022 года LIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края" и является его уточнением и развитием планировочной организации территориального компонента городского поселения – садоводческого товарищества.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях перераспределения земельных участков; формирования земельных участков для размещения объектов капитального строительства - жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры; размещение территории благоустройства, выделения объекта планировочной структуры; установления границ земельных участков; установления границ территории общего пользования;

установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства;
 определения местоположения границ образуемых и изменяемых участков;
 установления,
 изменения, отмены красных линий; уточнения видов разрешенного использования земельных участков.

Проект планировки территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, СП 42.13330.2016.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта планировки решает вопросы определения границ зон планируемого размещения объектов, характеристик планируемого развития территории, в том числе параметрах застройки, характеристик развития систем транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельного участка.

Образованные земельные участки для размещения объектов капитального строительства - жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина, расположены в зона смешанной жилой застройки –Ж-2.

Согласно правилам землепользования и застройки Темрюкского городского поселения, утвержденным решением №376 от 23 декабря 2022 года LIX сессии IV созыва "О внесении изменений в решение LXXVII сессии Совета Темрюкского городского поселения Темрюкского района II созыва от 25 марта 2014 года № 595 "Об утверждении правил землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края", образованные земельные участки имеют виды разрешенного использования:

Для зоны Ж-2 – ведение садоводства, код 13.2;

- земельный участок (территории общего пользования), код 12.0.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства в соответствии с Правилами:

Для зоны Ж-2 - зоны смешанной жилой застройки.

1) для индивидуального жилищного строительства. Код. 2.1:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 300/2500 кв. м;

Основными задачами проекта планировки, нашедшими решение в настоящем проекте, явились:

- перераспределение земельных участков;

- формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства - жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина;

- установление границ территорий общего пользования;

- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

- установление красных линий;

- уточнение видов разрешенного использования земельных участков.

В основу архитектурно-планировочной организации проектируемой территории положена идея создания современного, благоустроенного жилого квартала, гармонично развивающегося в существующем природно-ландшафтном окружении, на основе анализа существующего положения, в увязке вновь осваиваемого земельного участка с существующей территорией с учетом сложившихся транспортных связей и конфигурации отведенного для строительства земельного участка.

Проектом на территории проекта планировки сформированы 98 земельных участка:

- 93 земельных участка для индивидуального жилищного строительства;

- 3 земельных участка улично-дорожная сеть,

- 1 земельный участок рекреационной зоны,

- 1 земельный участок для размещения магазина.

Ориентировочная площадь жилого дома принята не менее 105 м² (из расчета 35 кв. м на человека).

Общее количество домов - 93 шт.

Этажность -1-2 этажа, средняя этажность к расчету – 2 этажа

Общая площадь жилого фонда нового строительства принята $=93 \cdot 105 = 9765 \text{ м}^2 = 9,765 \text{ тыс. м}^2$.

Проект планировки и проект межевания территории, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 6,48 га.

Участки проектирования для размещения объектов капитального строительства - жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина предусмотрены с учетом формирования многофункциональных территорий с необходимым набором сооружений: подъездные дороги, тротуары, подъездные съезды с дорог к участкам, озелененные пространства.

Проектом предусмотрены объекты инженерной инфраструктуры (электроснабжение, водоснабжение). Подключение планируется от существующих зон инженерной инфраструктуры поселения.

Расстояние от объекта капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, принято на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил, с учетом рекомендаций в целях наиболее функционального и гармоничного расположения объектов капитального строительства в структуре проектируемой территории.

Для подъезда к объектам капитального строительства проектом предусматривается устройство проездов с твердым покрытием.

Проект планировки и проект межевания территории Темрюкского городского поселения, предусмотрен для формирования садоводческого товарищества с формированием земельных участков для размещения объектов капитального строительства - жилых домов, с целью индивидуального жилищного строительства, устройство транспортной и пешеходной инфраструктуры, устройства территории благоустройства и размещение магазина. Реализация проекта предполагается в один этап.

Председательствующий:

Вопросы, предложения. Не поступили, слово предоставляется эксперту.

эксперт (Побиванец И.И.)

Документация по планировке территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенной в г. Темрюк, в земельном массиве АФ «Северные сады» в 400 м южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин разработана в соответствии с генеральным планом Темрюкского городского поселения, утвержденным решением Совета Темрюкского городского поселения от 23 ноября 2010 года № 127 и не противоречит действующему законодательству.

Председательствующий:

Данный вопрос принят. В средствах массовой информации будет опубликовано заключение по результатам публичных слушаний. Поблагодарил всех за участие в публичных слушаниях по рассмотрению проекта планировки территории. На этом публичные слушания объявляю закрытыми.

Заместитель председателя Комиссии
по подготовке проекта правил
землепользования и застройки

Секретарь Комиссии
по подготовке проекта правил
землепользования и застройки



А.С. Андрусенко

Л.И. Кайнова