

АДМИНИСТРАЦИЯ ТЕМРЮКСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ТЕМРЮКСКОГО РАЙОНА

ПРОТОКОЛ

проведения публичных слушаний по рассмотрению проекта о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280 по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ «Северные сады», в 400 м южнее автодороги Темрюк-Краснодар-Кропоткин»

16 сентября 2024 года

г. Темрюк

Место проведения по адресу: г. Темрюк, ул. Ленина, 36, каб 6,
Начало в 14-00 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 15.08.2024г № 966 «О назначении публичных слушаний по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории 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 августа 2024 года № 32 (11049) 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» Гареева Юлия Сергеевна.

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

Председательствующий:

Приступим к рассмотрению данного вопроса.

К рассмотрению представлен проект по внесению изменений в проект планировки и проект межевания территории 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.

По результатам публичных слушаний от 22 марта 2024 года на основании постановления администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 18.04.2024 г № 466 была утверждена 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».

Согласно решению собственника (Лаптев) утвержденная документация была отредактирована и направлена в администрацию Темрюкского городского поселения Темрюкского района для ее утверждения.

Проект планировки и проект межевания территории земельного участка с кадастровым номером 23:30:1203000:532, 23:30:1203000:533, 23:30:1203000:1280, расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, в земельном массиве АФ "Северные сады", в 400 м южнее автодороги Темрюк- Краснодар- Кропоткин, предусматривает освоение территории земельного участка площадью 6,480 га.

По утвержденной документации проектом на территории проекта планировки были сформированы 88 земельных участка: - 85 земельных участка для индивидуального жилищного строительства;	<u>Настоящим проектом приняты следующие проектные решения:</u> - количество формируемых участков:84 земельных участка: - для индивидуального жилищного строительства – 79 шт. с площадью не менее 300 кв. м;
--	--

- 1 земельных участка улично-дорожная сеть, - 1 земельный участок рекреационной зоны, - 1 земельный участок для размещения магазина. Ориентировочная площадь жилого дома принята не менее 100 м² (из расчета 33 кв. м на человека). Общее количество домов - 85 шт.	- магазины – 1 шт. - улично-дорожная сеть – 3 шт. - благоустройство территории – 1.
--	---

Подготовка проекта межевания 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, устройства территории благоустройства и размещение магазина; 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.

Задачи:

- 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.

Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки в границах планировочного образования, т.е. в границах линий регулирования застройки, установленных проектом планировки, и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

Межевание территории.

Межевание объектов землеустройства представляет собой работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат.

Межевание объектов землеустройства проводится:

- 1) как технический этап реализации утверждённых проектных решений о местоположении границ объектов землеустройства при образовании новых или упорядочении существующих объектов землеустройства;
- 2) как мероприятия по уточнению местоположения на местности границ объектов землеустройства при отсутствии достоверных сведений об их местоположении путём согласования границ на местности;
- 3) как мероприятие по восстановлению на местности границ объектов землеустройства при наличии в государственном земельном кадастре сведений, позволяющих определить положение границ на местности с точностью межевания объектов землеустройства (проведённая работа позволит в дальнейшем внести в государственный земельный кадастр упомянутые выше необходимые сведения).

Красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения, и застройки территорий городов и других поселений. За нарушение красных линий устанавливается административная ответственность в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Площади, относимые к территории общего пользования см. в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современное состояние на 2021 г.
1	2	3	4
1.	Общая площадь территории участка проекта планировки, в том числе:	м ² /%	64800,0
	Территория общего пользования. код 12.0.1, в том числе территории :	га	1,7126

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Современно е состояние на 2021 г.
1	2	3	4
	- проезды с твердым покрытием	га	0,7389
	- протяженность улично-дорожной сети	м	1233
	- тротуары	га	0,2552
	- подъездные пути	га	0,1774
	- велосипедные дорожки	га	0,0466
	- зона зеленых насаждений общего пользования иные зоны	га	0,4945
	Территория общего пользования. Код 12.0.2 (благоустройство территории)	га	0,2086
	- площадка для отдыха взрослого населения	га	0,0242
	- детская площадка	га	0,0390
	- спортивная площадка	га	0,0376
	- озеленение (сквер)	га	0,1300

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки

Образованные земельные участки (предназначенные 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 №445 от 27 июня 2023 года LXIX 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 - зоны смешанной жилой застройки.

1) для индивидуального жилищного строительства. Код. 2.1:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 300/2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронтона улицы(проезда)

-12 м;

-минимальные отступы от красной линии улиц – 3 м., от красной линии

проездов – 3 м. От остальных границ земельного участка - 3 м ;

- максимальная высота объекта капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;

- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %.

2) Магазины. Код. 4.4:

- минимальная/максимальная площадь земельного участка– 500/10000 кв. м;

- минимальные отступы от красной линии улиц – 2 м., от красной линии проездов –2 м. От остальных границ земельного участка - 2 м ;

- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

3) Улично-дорожная сеть, код 12.0.1:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

4) Благоустройство территории, код 12.0.2:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Председательствующий:

Вопросы, предложения. Не поступили, слово предоставляется эксперту.

эксперт (Гареева Ю.С.)

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории 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» разработан 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.

Председатель Комиссии

по подготовке проекта правил
землепользования и застройки

Д.Н. Узунов

Секретарь Комиссии по подготовке проекта правил
землепользования и застройки

Л.И. Кайнова