

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 изменения границ территориальных зон в кадастровом квартале 23:30:1112009

20 января 2022 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 14:30 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 - Алексей Сергеевич Андрусенко.

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 в части изменения границ территориальных зон в кадастровом квартале 23:30:1112009».

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 15 октября 2021 года № 1054 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части изменения границ территориальных зон в кадастровом квартале 23:30:1112009».

Постановление о назначении публичных слушаний опубликовано в районной газете Темрюкского района «Тамань» от 18 октября – 24 октября 2021 года № 40 (10905) 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» Ирина Ивановна Побиванец.

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 18 октября 2021 года и по 19 января 2022 года в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района предложений на выступление от жителей не поступило.

Приступим к рассмотрению данного проекта.

Слушали Андрусенко А.С.

В соответствии со статьей 33 ГК РФ установлен Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

В данном случае проект внесения изменений подготовлен на основании поступившего в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района предложения ООО «Партнер-Сити» (от 10.08.2021 № 01-29/6254) о внесении

изменений в правила землепользования и застройки добавить в условно-разрешенные виды использования территориальной зона многофункциональной общественно-деловой застройки зоны (ОД-1) вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), как это было на момент проведения торгов и заключения договора аренды (10.08.2020 года).

Согласно с пунктом 5 части 3 статьи 33 Градостроительного Кодекса РФ, физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Обществу с ограниченной ответственностью «Партнер-Сити» по договору № 3000009243 аренды земельного участка, заключаемого по результатам торгов в форме открытого аукциона от 10.08.2020 г. был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 23:30:1112009:243 общей площадью 8869 кв. м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Анджиевского, 57 с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка.

На момент проведения торгов и заключения договора аренды земельный участок находился в зоне ОД-1 «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» в условно - разрешенные виды которой входил вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).

10 ноября 2020 г. Разработан и утвержден градостроительный план земельного участка № РФ-23-4- 31-1-01-2020-2420 для земельного участка с кадастровым номером 23:30:1112009:243, с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка».

Кроме этого арендатором ООО «Партнер-Сити» были выполнены инженерные изыскания и была разработана проектная документация для строительства объекта капитального строительства «8-ми этажный многоквартирный жилой дом по ул. Анджиевского, 57 в г. Темрюке со встроенно-пристроенным нежилым помещением».

23 декабря 2020 г. в Правила землепользования и застройки были внесены изменения, в результате которых из зоны ОД-1 «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» был исключен вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) по рекомендации Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (от 24.12.2020 № 71-01-08-11406/20) и требованиям Градостроительного кодекса РФ (ч 4 статьи 35) в состав общественно-деловых зон могут включаться

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

В общественно-деловых территориальных зонах исключили возможность размещения новых объектов жилого назначения.

В связи с чем из регламента территориальной зоны (ОД-1) был исключен вид «среднеэтажная жилая застройка». Отсутствие указанного вида разрешенного использования препятствует реализации разработанного проекта и использования предоставленного земельного участка для целей его приобретения и превращает все понесенные нами затраты по аренде земельного участка, разработке проектной документации, выполнении инженерных изысканий в неоправданные убытки.

В целях устранения препятствий для хозяйственного освоения предоставленного земельного участка в аренду по результатам торгов в форме открытого аукциона земельного участка с кадастровым номером 23:30:1112009:243 общей площадью 8869 кв. м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Темрюкский район, г. Темрюк, ул. Анджиевского, 57 с видом разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка необходимо внести в Правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения соответствующие изменения и вернуть в условно-разрешенные виды использования зоны ОД-1 «Зона многофункциональной общественно-деловой застройки» вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), как это было на момент проведения торгов и заключения договора аренды.

Ввиду того, что Арендатор не может реализовать свои законные права по использованию земельного участка с кадастровым номером 23:30:1112009:243, в соответствии с установленным видом разрешенного использования, в связи с тем, что в градостроительном регламенте территориальной зоны (ОД-1), на основании рекомендации Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района подготовлен проект внесения изменений границ территориальных зон путем изменения (уменьшения) границ многофункциональной общественно-деловой застройки (ОД-1) и изменения (увеличения) границ территориальной зоны жилой застройки (Ж-1) в границах кадастрового квартала 23:30:1112009. С учетом, что в настоящее время ведутся работы по разработке проекта внесения изменений в генеральный план Темрюкского городского поселения Темрюкского района в части изменения функционального зонирования путем сокращения территории общественно-деловой застройки, увеличив жилую зону в кадастровом квартале 23:30:1112009.

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

Председательствующий обратился к присутствующим, имеются ли какие-нибудь вопросы, возражения, замечания либо предложения. Замечаний и предложений не поступило. Слово предоставляется приглашенному эксперту – Ирине Ивановне Побиванец.

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 изменения границ территориальных зон в кадастровом квартале 23:30:1112009» соответствует действующему законодательству.

В соответствии с п. 13 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьями 5.1 и 28 Гр. Кодекса. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

Процедура проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части изменения границ территориальных зон в кадастровом квартале 23:30:1112009 – 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 проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части изменения границ территориальных зон в кадастровом квартале 23:30:1112009, 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.

Заместитель председателя Комиссии
по подготовке проекта правил землепользования
и застройки Темрюкского городского поселения



А.С. Андрусенко

Секретарь комиссии
по подготовке проекта правил землепользования
и застройки Темрюкского городского поселения

Л.И. Кайнова