

Заключение о результатах публичных слушаний

«20» сентября 2024 года

г. Темрюк

Инициатор публичных слушаний: администрация Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Публичные слушания проведены уполномоченным органом по проведению публичных слушаний: Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района.

Публичные слушания назначены постановлением администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района от 3 августа 2024 года № 1018 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Опубликование информации о публичных слушаниях: постановление о назначении публичных слушаний опубликовано в 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».

Публичные слушания проходили в административном здании муниципального бюджетного учреждения Темрюкского городского поселения Темрюкского района «Общественно-социальный центр» по адресу: г. Темрюк, ул. Мира, 152 в 14.00 часов 20 сентября 2024 года.

К рассмотрению представлен проект внесения изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края в части внесения изменений в Градостроительные регламенты и Порядок применения правил землепользования и застройки.

Со дня опубликования постановления о проведении публичных слушаний, со 5 сентября по 20 сентября 2024 года в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки Темрюкского городского поселения Темрюкского района предложений от жителей не поступило.

Проектом внесения в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района Краснодарского края вносятся следующие изменения:

в часть I «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений с указанными правилами» и часть III. «Градостроительные регламенты» следующие изменения:

1) 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) часть III «Градостроительные регламент»:

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);

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 «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».

б) в части III. «Градостроительные регламенты».

(Ж-1) – зона среднеэтажной жилой застройки

(Ж-2) – зона смешанной жилой застройки

(Ж-3)- зоны застройки индивидуальными жилыми домами

(ОД-1)- зона многофункциональной общественно-деловой застройки

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.

Предложения, поступившие в ходе обсуждения проекта:

ООО «СЗ ТСК «Каскад» (директор И.С. Гладич)		
1.1	в части III «Градостроительные регламенты» для вида разрешенного использования «Хранение автотранспорта» при строительстве в составе жилого комплекса многоуровневой автомобильной стоянки установить параметры: - минимальная/максимальная площадь земельных участков – 11/15 000 кв.м.; - максимальное количество этажей для гаражей – 7 этажей; - максимальная высота гаражей от уровня земли до верха конька кровли - 26 метров.	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего предложения. Внести изменения в проект (Часть III. Градостроительные регламенты) со следующими параметрами: при строительстве в составе жилого комплекса многоуровневой автомобильной стоянки установить параметры: количество этажей 5, высота 20 м
ООО «Омега» (директор Поляшов Владимир Валерьевич)		
	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»
	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»
	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»
	в части III «Градостроительные регламенты» для вида разрешенного	Комиссией принято решение о целесообразности поступившего

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%	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%
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)

ИТОГИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

1. Процедура проведения публичных слушаний, соблюдена и соответствует требованиям действующего законодательства Российской Федерации, Положению о порядке проведения публичных слушаний, общественных обсуждений на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского района», в связи, с чем публичные слушания по рассмотренному проекту, считать состоявшимися.

2. Согласовать проект «Внесение изменений в правила землепользования и застройки на территории Темрюкского городского поселения Темрюкского

района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительные регламенты.

3. Направить рассмотренный проект главе Темрюкского городского поселения Темрюкского района для принятия решения в соответствии с частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Опубликовать настоящее заключение в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов и разместить на официальном сайте администрации Темрюкского городского поселения Темрюкского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Комиссии
по подготовке проекта правил землепользования
и застройки Темрюкского городского поселения
Темрюкского района

Секретарь Комиссии



Е.А. Швидкой

Л.И. Кайнова