

Заключение

о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202007:500 площадью 1012 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры, ул. Садовая, 17/1

20 января 2023 г.

ст-ца Фонталовская

Инициатор публичных слушаний: администрация муниципального образования Темрюкский район.

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 30 декабря 2022 г. № 2488 «О проведении публичных слушаний по рассмотрению проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202007:500 площадью 1012 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры, ул. Садовая, 17/1».

Публичные слушания проводит уполномоченный орган – оргкомитет по проведению публичных слушаний по рассмотрению проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202007:50 площадью 1012 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры, ул. Садовая, 17/1» (приложение № 1 к постановлению администрации муниципального образования Темрюкский район от 30 декабря 2022 г. № 2488).

Наименование проекта решения, рассмотренного на публичных слушаниях: Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «Объекты дорожного сервиса» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202007:500 площадью 1012 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры, ул. Садовая, 17/1, имеющего вид разрешенного использования «Для индивидуального строительства, Историко-культурная деятельность» (далее – Проект решения).

Предложения, замечания и заявки на участие от населения к опубликованному (обнародованному) Проекту решения, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях и информационный материал к нему, могли вноситься со дня его опубликования до 20 января 2023 г. включительно.

Опубликование информации о публичных слушаниях:

Информационное сообщение о проведении публичных слушаний по рассмотрению Проекта решения официально размещено (опубликовано) на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 9 января 2023 г. и официально опубликовано в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» № 1 (10967) 12 января 2023 г.

Проект решения, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях размещен на официальном сайте муниципального образования Темрюкский

район <http://www.temryuk.ru>, в разделе «Градостроительная деятельность» 16 января 2023 г.

Экспозиция Проекта решения, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, проводилась в рабочие дни с 08.00 до 17.00 часов в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, по адресу: г. Темрюк, ул. Ленина, 14, каб. № 12, с даты размещения проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район <http://www.temryuk.ru>.

Публичные слушания проводились по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Фонталовская, ул. Ленина, д. 27 в актовом зале здания администрации Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, 20 января 2023 г. в 10.00 часов.

Заключение о результатах публичных слушаний по рассмотрению проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202007:500 площадью 1012 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры, ул. Садовая, 17/1 подготовлено на основании протокола проведения публичных слушаний по рассмотрению проекта решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202007:500 площадью 1012 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, п. Кучугуры, ул. Садовая, 17/1 от 20 января 2023 г.

Согласно журналу регистрации участников публичных слушаний по рассмотрению проекта решения зарегистрировано количество участников – 2 человека.

Замечания к проекту по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка :

№п/п	Содержание замечаний	Кем вынесены замечания	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/нецелесообразности учета предложений
1	Департамент возражает в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «объекты дорожного сервиса» в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202007:500 площадью 1012 кв.м и видом разрешенного использования «для индивидуального строительства, историко-культурная деятельность» по следующим причинам. Согласно Правилам землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района, утвержденным решением Совета Фонталовского сельского поселения Темрюкского района от 3 апреля 2014 г. № 335 (в редакции от 27 октября 2020 г. № 24), земельный участок с кадастровым номером 23:30:0202007:500 расположен: в зоне с особыми условиями использования территории - охранной зоне памятника – поселение, которая в соответствии с положениями части 2 статьи 33 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», части 6 статьи 7 Закона Краснодарского края от 23 июля 2015 г. № 3223-КЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Краснодарского края», а также Положением об управлении государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, утвержденным постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 8 декабря 2016 г. № 1000, в целях предотвращения перемещения, повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка использования	Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (исх. от 20.01.2023 № 71-05.2-02-480/23).	Целесообразно учесть данное замечание

объектов культурного наследия и иных действий, влекущих за собой причинение вреда объектам культурного наследия на стадии изменения вида разрешенного использования

предусматривает наличие согласования о возможности освоения земельного участка;

в территориальной зоне застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами (Ж-1), которая выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных, малоэтажных или блокированных жилых домов усадебного типа.

Градостроительным регламентом зоны Ж-1 запрашиваемый условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка «объекты дорожного сервиса» с кодом 4.9.1 включает в себя содержание следующих видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 – 4.9.1.4 в отношении которых предусмотрена возможность возведения объектов капитального строительства до пяти этажей:

«заправка транспортных средств» с кодом 4.9.1.1, предполагающий размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса;

«обеспечение дорожного отдыха» с кодом 4.9.1.2, предполагающий размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса;

«автомобильные мойки» с кодом 4.9.1.3, предполагающий размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли;

«ремонт автомобилей» с кодом 4.9.1.4, предполагающий размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

В соответствии с частью 1, пунктом 3 части 2 статьи 30 ГрК РФ, правила землепользования и застройки разрабатываются в целях создания условий для устойчивого развития и планировки территорий муниципальных образований, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с положениями части 3 статьи 35 ГрК РФ в жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Департамент считает, что градостроительные регламенты, установленные правилами землепользования и застройки Фонталовского сельского поселения Темрюкского района (в редакции от 27 октября 2020 г. № 24), не соответствуют требованиям части 3 статьи 35 ГрК РФ и части 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которым виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор), в части отнесения к условно разрешенным видам использования зоны застройки индивидуальными, малоэтажными жилыми домами (Ж-1) следующих видов: «объекты дорожного сервиса» с кодом 4.9.1, «заправка транспортных средств» с кодом 4.9.1.1, «обеспечение дорожного отдыха» с кодом 4.9.1.2, «автомобильные мойки» с кодом 4.9.1.3, «ремонт автомобилей» с кодом 4.9.1.4.

В соответствии с Классификатором содержание вида разрешенного использования – «жилая застройка» с кодом 2.0 предусматривает размещение жилых домов различного вида и включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1-2.3, 2.5-2.7.1, а содержание вида разрешенного использования «обслуживание жилой застройки» с кодом 2.7 регламентирует перечень видов, необходимых для обслуживания жилой застройки и не предусматривает возможность размещения в границах жилых зон вида разрешенного использования «объекты дорожного сервиса» с кодом 4.9.1.

Кроме того, невозможность отнесения объектов дорожного

сервиса к жилым территориям напрямую регламентируется положениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», которые устанавливают следующее: в целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ (далее – Федеральный закон о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения) вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования - санитарно-защитная зона, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического), при этом по своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме (пункт 2.1 глава II); организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки (пункт 2.5 глава II); в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования (пункт 5.1 главы V); объекты по обслуживанию легковых автомобилей, автозаправочные станции, мойки автомобилей включены в раздел 12 главы VII «Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, объекты коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг» и отнесены к IV или V классу опасности промышленных объектов и производств в зависимости от назначения (IV класс – пункты 12.4.1, 12.4.4, 12.4.5, 12.4.10; V класс – пункты 12.5.4, 12.5.6, 12.5.7, 12.5.10-12.5.13); для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон: промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м; промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м (глава VII). Положениями части 3 статьи 39 Федерального закона о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения установлена обязательность соблюдения санитарных правил гражданами, индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами. В рассматриваемом случае согласно материалам публичной кадастровой карты земельный участок с кадастровым номером 23:30:0202007:500 в отношении которого запрашивается условно разрешенный вид разрешенного использования «объекты дорожного сервиса» с кодом 4.9.1 имеет смежные земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0202007:35, 23:30:0202007:43, 23:30:0202007:492, 23:30:0202007:501 и в 100-метровой зоне от своих границ земельные участки с кадастровыми номерами 23:30:0202007:34, 23:30:0202007:40 (частично), 23:30:0202007:41, 23:30:0202007:42, 23:30:0202007:46 (частично). Все перечисленные земельные участки имеют вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» или «для ведения личного подсобного хозяйства» и предназначены для размещения жилых домов. Установление санитарно-защитной зоны от земельного участка с кадастровым номером 23:30:0202007:500 будет препятствовать их использованию в соответствии с целевым назначением.		
--	--	--

Рекомендации, предложения и выводы уполномоченного органа:

Направить данное заключение в комиссию по правилам землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Темрюкский район для подготовки рекомендаций главе муниципального образования Темрюкский район для принятия решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, либо об отказе в предоставлении такого разрешения, в отношении рассмотренного на публичных слушаниях земельного участка.

Председатель оргкомитета



С.И. Лулудов

Секретарь оргкомитета

С.Б. Бокарева

Составлено
из 7 листов
всего в
двух частях
по предоставлению
председательского
заявления.
2019 г.

И. П. Жарева

И. П. Жарева подписи)

Пронумеровано-пронумеровано
5 (нм) листов
Секретарь оргкомитета по проведению
публичных слушаний по предоставлению
разрешения на условно разрешенный вид
использования земельного участка
«08» сентября 2012 г.

С.Б. Бокарева
(расшифровка подписи)

