

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки
Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района
Краснодарского края

7 мая 2024 г.

Проект, рассмотренный на публичных слушаниях – проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края (далее – Проект).

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 апреля 2024 г. № 509 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» определено, что процедура публичных слушаний начата с целью внесения изменений в часть I. «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила» и часть III. «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Данным Проектом в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края вносятся 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 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 Ахтанизовского сельского 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) в часть III «Градостроительные регламенты»:

наименование зоны Р-2 изложить в следующей редакции: «Р-2. Зона размещения объектов физкультуры и спорта»;

наименование зоны К-1 изложить в следующей редакции: «К-1. Зона размещения объектов курортно-рекреационного назначения»;

3) в части III «Градостроительные регламенты» зоны Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами, Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами, Ж-3. Зона проектируемой застройки, ОД-2. Зона общественного центра местного значения, ОД-3. Зона размещения объектов образования, ОД-4. Зона размещения объектов здравоохранения, ОД-5. Зона размещения объектов религиозного назначения, ОД-6. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах, П-2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м, П-4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м, П-5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м, СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий, СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения, СХ-3. Зона садоводства, ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры, ИТ-2. Зона объектов автомобильного транспорта, ИТ-3. Зона объектов водного транспорта, Р-1. Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования, Р-2. Зона размещения объектов физкультуры и спорта, Р-3. Зона пляжей и набережных, К-1. Зона размещения объектов курортно-рекреационного назначения, К-2. Курортная зона, СН – 1. Зона кладбищ, ИВ-1. Зона озеленения специального назначения 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 прикладываться 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 Ахтанизовского сельского 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»;

4) в части III «Градостроительные регламенты» в зонах Р-3. Зона пляжей и набережных, К-1. Зона размещения объектов курортно-рекреационного назначения, К-2. Курортная зона в предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства вида разрешенного использования 9.2 «Курортная деятельность» слова «Регламенты не подлежат установлению в соответствии с ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации» заменить словами «Регламенты не устанавливаются»;

5) в части III «Градостроительные регламенты» в зонах Ж-3. Зона проектируемой застройки, ОД-2. Зона общественного центра местного значения, К-1. Зона размещения объектов курортно-рекреационного назначения, К-2. Курортная зона в предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства вида разрешенного использования земельных участков 5.2.1 «Туристическое обслуживание» дополнить следующим параметром:

«Для образованных земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный учет и государственная регистрация прав в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальный размер земельного участка – 300 кв. м.»;

6) в части III «Градостроительные регламенты» в зоне ОД-2. Зона общественного центра местного значения в предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства вида разрешенного использования земельных участков 5.2.1 «Туристическое обслуживание» параметр «Для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, ранее зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.» изложить в следующей редакции «Для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, ранее зарегистрированных в органах федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с

действующим законодательством, минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м.»;

7) в часть III «Градостроительные регламенты» в зоне П–2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м. для видов разрешенного использования земельных участков 6.1 «Недропользование», 6.3 «Легкая промышленность», 6.3.1 «Фармацевтическая промышленность», 6.3.2 «Фарфоро-фаянсовая промышленность», 6.3.3 «Электронная промышленность», 6.3.4 «Ювелирная промышленность», 6.4 «Пищевая промышленность», 6.6 «Строительная промышленность», 6.9 «Склад», 6.9.1 «Складские площадки», 6.11 «Целлюлозно-бумажная промышленность», 6.12 «Научно-производственная деятельность», в зоне П–4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м. для видов разрешенного использования земельных участков 6.1 «Недропользование», 6.3 «Легкая промышленность», 6.3.1 «Фармацевтическая промышленность», 6.3.2 «Фарфоро-фаянсовая промышленность», 6.3.3 «Электронная промышленность», 6.3.4 «Ювелирная промышленность», 6.4 «Пищевая промышленность», 6.6 «Строительная промышленность», 6.9 «Склад», 6.9.1 «Складские площадки», 6.11 «Целлюлозно-бумажная промышленность», 6.12 «Научно-производственная деятельность», в зоне П–5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м. для видов разрешенного использования земельных участков 6.3 «Легкая промышленность», 6.3.1 «Фармацевтическая промышленность», 6.3.2 «Фарфоро-фаянсовая промышленность», 6.3.3 «Электронная промышленность», 6.3.4 «Ювелирная промышленность», 6.4 «Пищевая промышленность», 6.6 «Строительная промышленность», 6.11 «Целлюлозно-бумажная промышленность», 6.12 «Научно-производственная деятельность», в зоне СХ–1. Зона сельскохозяйственных угодий для вида разрешенного использования земельных участков 6.12 «Научно-производственная деятельность», в зоне СХ–2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения для видов разрешенного использования земельных участков 6.9.1 «Складские площадки» 6.12 «Научно-производственная деятельность», в зоне ИТ-2. Зона объектов автомобильного транспорта для видов разрешенного использования земельных участков 6.9 «Склад», 6.9.1 «Складские площадки» в зоне ОД-6. Зона обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах для видов разрешенного использования земельных участков 6.9 «Склад», 6.9.1 «Складские площадки» в предельных параметрах разрешенного строительства установить максимальный процент застройки (%) – 70, минимальный процент озеленения (%) – 15.

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 апреля 2024 г. № 509 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний – комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 апреля 2024 г. № 509 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Состав комиссии по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края утвержден постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 1 апреля 2024 г. № 440 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (с учетом внесенных изменений постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 24 апреля 2024 г. № 608).

Срок проведения публичных слушаний – продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого Проекта.

Оповещение о начале публичных слушаний опубликовано:

на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в разделе «Объявления» 11 апреля 2024 г.;

в периодическом печатном издании газете Темрюкского района «Тамань» № 14 (11031) 11 апреля 2024 г.

Оповещение дополнительно размещено на входной группе здания управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, по адресу: г. Темрюк, ул. Ленина, 63.

Проект размещен на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.temryuk.ru/> в разделе «Градостроительная деятельность/Новости в сфере градостроительства» 18 апреля 2024 г.

Экспозиция Проекта проводилась: со дня размещения Проекта на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.temryuk.ru/> по 6 мая 2024 г. включительно:

в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Темрюк, ул. Ленина, 63, каб. № 7, по вторникам и четвергам с 10.00 до 12.00 и с 14.00 до 16.00, но не позднее проведения собрания участников публичных слушаний;

в пос. Пересыпь – 3 мая 2024 г. в 13.30 часов, в актовом зале Муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения среднеобразовательной школы № 22 муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Бондаревой, 94;

в пос. За Родину – 3 мая 2024 г. в 14.00 часов, в фойе амбулатории ВОП (врача общей практики), расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край Темрюкский район, пос. За Родину, ул. Шоссейная, 9;

в ст-це Ахтанизовская – 3 мая 2024 г. в 14.30 часов, в актовом зале Муниципального бюджетного учреждения культуры «Ахтанизовский культурно-социальный центр», расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Ахтанизовская, ул. Красная, 52.

Согласно книге (журналу) учета посетителей экспозиции проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края количество участников экспозиции составило – 2 человека.

Собрания участников публичных слушаний состоялись:

в пос. Пересыпь – 6 мая 2024 г. в 13.30 часов, в актовом зале Муниципального бюджетного общеобразовательного учреждения среднеобразовательной школы № 22 муниципального образования Темрюкский район, расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Пересыпь, ул. Бондаревой, 94;

в пос. За Родину – 6 мая 2024 г. в 14.00 часов, в фойе амбулатории ВОП (врача общей практики), расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край Темрюкский район, пос. За Родину, ул. Шоссейная, 9;

в ст-це Ахтанизовская – 6 мая 2024 г. в 14.30 часов, в актовом зале Муниципального бюджетного учреждения культуры «Ахтанизовский культурно-социальный центр», расположенном по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Ахтанизовская, ул. Красная, 52.

Согласно перечням, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 3 человека.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 6 мая 2024 г.

Предложения и замечания участников публичных слушаний по Проекту принимались со дня размещения проекта на официальном сайте муниципального образования Темрюкский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.temryuk.ru по 6 мая 2024 г. включительно:

1) в письменной или устной форме в ходе проведения собраний участников публичных слушаний;

2) в письменной форме или в форме электронного документа в адрес организатора публичных слушаний;

3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

В период проведения публичных слушаний по Проекту предложения участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся слушания не поступили.

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступили предложения иных участников публичных слушаний.

№ п / п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	ФГБУ «Северо-Кавказское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» (ФГБУ «Северо-Кавказское УГМС)	Прошу внести изменения в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения, включить вид разрешенного использования земельных участков 3.9.1 «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях» в перечень видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ИТ-3. Зона объектов водного транспорта, в целях утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.	Учесть данное предложение <u>целесообразно.</u> Внести в часть III «Градостроительные регламенты» правил землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения в перечень основных видов разрешенного использования территориальной зоны ИТ-3. Зона объектов водного транспорта вид разрешенного использования земельных участков 3.9.1 «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях», установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства: Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м) - 10/10 000. Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м), Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м), Минимальный отступ от границы смежного земельного участка, Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м), Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж), Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия

			последнего этажа (или конька кровли) (м), Максимальный процент застройки (%), Минимальный процент озеленения (%), Процент застройки подземной части (%), КПЗ - не подлежит установлению.
2	Карелина М.В.	<p>Прошу внести изменения в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения, включить в перечень основных, либо условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами вид разрешенного использования земельных участков 5.2.1. «Туристическое обслуживание».</p>	<p>Учесть данное предложение <u>нецелесообразно</u>.</p> <p>Согласно части 2 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) в состав жилых зон могут включаться:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами; 2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки; 3) зоны застройки среднеэтажными многоквартирными домами; 4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами; 5) зоны жилой застройки иных видов. <p>Согласно 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. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.</p> <p>Вид разрешенного использования земельных участков 5.2.1. «Туристическое обслуживание» предполагает размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей.</p> <p>Таким образом, территориальная зона Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами не предполагает размещение пансионатов,</p>
3	Оболонский С.Н.	<p>Прошу внести изменения в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения, включить в перечень видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами вид разрешенного использования земельных участков 5.2.1. «Туристическое обслуживание», с установлением отступа от соседних земельных участков – 3 м.</p>	<p>Вид разрешенного использования земельных участков 5.2.1. «Туристическое обслуживание» предполагает размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей.</p> <p>Таким образом, территориальная зона Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами не предполагает размещение пансионатов,</p>

			гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей, предусмотренных видом разрешенного использования земельных участков 5.2.1. «Туристическое обслуживание».
--	--	--	---

В период проведения публичных слушаний по Проекту замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся слушания, замечания иных участников публичных слушаний не поступили.

Вывод уполномоченного органа по проведению публичных слушаний:

1. Принять проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края с учетом принятых комиссией решений.

2. Направить главе муниципального образования Темрюкский район проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Ахтанизовского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, с учетом принятых комиссией решений для принятия решения в соответствии с частью 16 статьи 31 ГрК РФ.

Председатель комиссии

С.А. Мануйлова

Секретарь комиссии


Ю.В. Сафонова

Протокол заседания районного комитета

Секретарь комиссии по подготовке проекта

внесения изменений в правила

землепользования и застройки

Ахтанизовского сельского поселения

Темрюкского района Краснодарского края

« 7 » июля 2024 г.



Сафонова Ю.В. (расшифровка подписи)

