

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

13 мая 2024 г.

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

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 апреля 2024 г. № 505 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского 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 Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Данным Проектом в правила землепользования и застройки Таманского 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 Таманского 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 части III «Градостроительные регламенты» зоны Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки, Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 4 этажей, включая мансардный), Ж-3. зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами (5-8 этажей, включая мансардный), Ж-4. Зона проектируемой жилой застройки, Ж-КН. Зона жилой застройки исторического поселения, Ж-КН-ОЦ. Зона жилой застройки исторического общественного центра исторического поселения, ОД-1. Зона общественного центра местного значения, ОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов, ОД-3. Зона объектов здравоохранения, ОД-4. Зона объектов историко-культурного развития, ОД-КН. Зона общественно-деловая исторического поселения, ОД-КН-ОЦ. Зона общественно-деловая исторического общественного центра исторического поселения, П-1. Зона предприятий, производств и объектов I класса опасности, П-2. Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности, П-3. Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности, П-4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности, П-5. Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности, ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры, ИТ-2. Зона объектов транспортной инфраструктуры, ИТ-3. Зона объектов придорожного сервиса, СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий, СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения, Р-1. Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса), Р-2. Зона объектов физической культуры и спорта, Р-3. Зона объектов туризма и отдыха, Р-4. Зона пляжей и набережных, Р-5. Зона непригодных под застройку и природных ландшафтов, Р-1 КН. Зона ценного ландшафта, озеленения общего пользования исторического поселения, Р-1 КН-ОЦ. Зона ценного ландшафта, озеленения общего пользования исторического общественного центра исторического поселения, Р-2 КН. Зона историко-культурного ландшафта (перспективная музеефикация), СК. Зона объектов санаторно-курортного назначения, СН-1. Зона кладбищ, СН-1 КН. Зона кладбища исторического поселения, В. Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий, 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 Таманского 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.»;

3) в территориальной зоне П-4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности, для вида разрешенного использования земельного участка 6.4 «Пищевая промышленность» установить предельный минимальный размер земельных участков – 4 000 кв. м;

4) в части III «Градостроительные регламенты» в зонах Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки, Ж-КН. Зона жилой застройки исторического поселения, Ж-КН-ОЦ. Зона жилой застройки исторического общественного центра исторического поселения, ОД-1. Зона общественного центра местного значения, ОД-КН. Зона общественно-деловая исторического поселения, ОД-КН-ОЦ. Зона общественно-деловая исторического общественного центра исторического поселения, Р-3. Зона объектов туризма и отдыха, Р-4. Зона пляжей и набережных, СК. Зона объектов санаторно-курортного назначения в предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства вида разрешенного использования 9.2 «Курортная деятельность» слова «Не подлежат установлению в соответствии с ч. 4, ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации», «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 – 4. Зона проектируемой жилой застройки, Р-3. Зона объектов туризма и отдыха в предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства вида разрешенного использования земельных участков 5.2.1 «Туристическое обслуживание» дополнить следующими параметрами:

«Для существующих объектов капитального строительства коммерческого и коммунально-бытового назначения, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями, зарегистрированных в органах федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с действующим законодательством, минимальный размер земельного участка – 300 кв. м;»;

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;».

б) в части III «Градостроительные регламенты» в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 4 этажей, включая мансардный), включить вид разрешенного использования земельных участков 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»* установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков (min/max кв. м) – 500/5 000;

Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м) – 5;

Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м) – 3;

Минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 3;

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м) – 12;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж) – 3 или 2 с возможностью использования мансардного этажа;

Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 10;

Максимальный процент застройки (%) – 60;

Минимальный процент озеленения (%) – не подлежит установлению;

Процент застройки подземной части (%) – не подлежит установлению;

КПЗ – 0,7.

Примечания:

Для существующей застройки минимальный размер земельного участка принимается по расчету согласно СП, МНГП.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка менее 12 м, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет:

- для одноэтажного – 1 м;

- для двухэтажного – 1,5 м;

- для трехэтажного – 2 м,

при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.

Максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.

Максимальная высота объектов индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 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 отдельно стоящих объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- жилых зданий - 3 м;
- хозяйственных построек - 1 м;
- построек для содержания скота и птицы – 4 м.

Максимальное количество этажей для гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) – 1 этаж.

Максимальная высота гаражей и подсобных сооружений (хозяйственных построек) от уровня земли до верха конька кровли - 6 метров, высота помещения не менее 2.4 м.

* - в случае изменения вида разрешенного использования в целях установления соответствия вида разрешенного использования земельных участков классификатору видов разрешенного использования земельных участков применяется в качестве основного вида разрешенного использования земельных участков. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков не требуется.

7) в части III «Градостроительные регламенты» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов включить вид разрешенного использования земельных участков 3.6 «Культурное развитие», установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м) – 300/10 000;
- Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м) – 5;
- Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м) – 5;
- Минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 5;
- Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м) – 20;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж) – 3;

Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 15;

Максимальный процент застройки (%) – 60;

Минимальный процент озеленения (%) – 15;

Процент застройки подземной части (%) – не подлежит установлению;

КПЗ – не подлежит установлению.

8) в части III «Градостроительные регламенты» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов включить вид разрешенного использования земельных участков 3.6.1 «Объекты культурно-досуговой деятельности», установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м) – 300/5 000;

Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м) – 5;

Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м) – 3;

Минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 3;

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м) – 20;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж) – 3;

Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 12;

Максимальный процент застройки (%) – 60;

Минимальный процент озеленения (%) – 15;

Процент застройки подземной части (%) – не подлежит установлению;

КПЗ – не подлежит установлению.

9) в части III «Градостроительные регламенты» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ИТ-3. Зона объектов придорожного сервиса включить вид разрешенного использования земельных участков 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса», установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м) – 300/15 000;

Минимальный отступ строений от красной линии улиц (м) – 5;

Минимальный отступ строений от красной линии проездов (м) – 3;

Минимальный отступ от границы смежного земельного участка – 3;

Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) (м) – 20;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства (этаж) – 3;

Максимальная высота ОКС от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) (м) – 15;

Максимальный процент застройки (%) – 60;

Минимальный процент озеленения (%) – 15;

Процент застройки подземной части (%) – не подлежит установлению;

КПЗ – не подлежит установлению.

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 апреля 2024 г. № 505 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний – комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 апреля 2024 г. № 505 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Состав комиссии по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края утвержден постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 1 апреля 2024 г. № 444 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (с учетом внесенных изменений постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 24 апреля 2024 г. № 610).

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/>:

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;

пос. Волна – 8 мая 2024 г. в 9.30 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить актовое зал Дома культуры

«Буревестник», расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Волна, ул. Ленина, 7;

ст-ца Тамань – 8 мая 2024 г. в 10.20 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить актовый зал Дома культуры «Юность», расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Тамань, ул. Карла Маркса, 165.

Согласно книге (журналу) учета посетителей экспозиции проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края количество участников экспозиции составило – 0 человек.

Собрания участников публичных слушаний состоялись:

пос. Волна – 13 мая 2024 г. в 9.30 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить актовый зал Дома культуры «Буревестник», расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Волна, ул. Ленина, 7;

ст-ца Тамань – 13 мая 2024 г. в 10.20 часов, местом проведения собрания участников публичных слушаний определить актовый зал Дома культуры «Юность», расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, ст-ца Тамань, ул. Карла Маркса, 165.

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 Таманского сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края от 13 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 13 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.

	Кем внесены	Содержание	Рекомендации организатора
--	-------------	------------	---------------------------

№ п/ п	предложения	предложений	публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Администрация Таманского сельского поселения	<p>Прошу внести изменения в правила землепользования и застройки Таманского сельского поселения, в перечне основных видах разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-кН. Зона жилой застройки исторического поселения включить вид разрешенного использования земельного участка 3.6 «Культурное развитие», в целях проведения работ по формированию и регистрации прав муниципальной собственности на земельный участок на котором расположено здание летнего кинотеатра.</p>	<p>Учесть данное предложение <u>нецелесообразно.</u></p> <p>На основании Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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» приказом администрации Краснодарского края от 30 мая 2017 г. № 23/кн (с изменениями на 12 октября 2021 г.) утверждены предмет охраны, границы территории и требования к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения регионального значения станица Тамань Краснодарского края (далее – приказ администрации Краснодарского края № 23/кн).</p> <p>Соответственно, изменения градостроительных регламентов в части исторического поселения в правилах землепользования и застройки Таманского сельского поселения Темрюкского района не представляется возможным до внесение соответствующих изменений в приказ администрации Краснодарского края № 23/кн.</p>
2	Управление имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Темрюкский район	<p>В целях соблюдения целевого использования земель и земельных участков, во избежания нарушения действующего земельного и градостроительного законодательства исключить из основных и условно разрешенных видов разрешенного использования</p>	<p>Учесть данное предложение <u>целесообразно.</u></p> <p>На основании пункта 3 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав жилых зон могут включаться территории для ведения садоводства.</p> <p>В соответствии с пунктами 9, 10 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны предназначенные для ведения огородничества могут включаться в</p>

		<p>земельных участков территориальной зоны Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки вид разрешенного использования земельных участков 13.1 «Ведение огородничества».</p>	<p>зоны сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта.</p> <p>Исключить из перечня видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки вид разрешенного использования земельных участков 13.1 «Ведение огородничества».</p> <p>В территориальной зоне Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 4 этажей, включая мансардный), Ж-3. зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами (5-8 этажей, включая мансардный), Ж-4. Зона проектируемой жилой застройки данный вид отсутствует.</p>
--	--	--	---

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 Таманского 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 Таманского 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

Црошнуровано-пронумеровано

11 (11111111) листов

Секретарь комиссии по подготовке проекта
внесения изменений в правила
землепользования и застройки Таманского
сельского поселения Темрюкского района
Краснодарского края

« 13 » март 2024


Подпись

Сафонова Ю.В.

(расшифровка подписи)

