

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЕМРЮКСКИЙ РАЙОН

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

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

13 мая 2024 г.

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

Постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 апреля 2024 г. № 507 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Сенного 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 Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края.

Данным Проектом в правила землепользования и застройки Сенного 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 Сенного 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), ОД-1. Зона общественного центра местного значения, ОД-2. Зона объектов образования и научных комплексов, ОД-3. Зона объектов здравоохранения, ОД-4. Зона объектов религиозного назначения и мемориальных комплексов, ОД-5. Зона объектов историко-культурного развития, П-2. Зона предприятий, производств и объектов II 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, СК. Зона объектов санаторно-курортного назначения, В. Зоны военных объектов и иные зоны режимных объектов, 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 Сенного 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 части III. «Градостроительные регламенты» в зонах Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 4 этажей, включая мансардный), ОД-5. Зона объектов историко-культурного развития, Р-3. Зона объектов туризма и отдыха, 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»;

4) в части III. «Градостроительные регламенты» в зоне Р-3. Зона объектов туризма и отдыха для вида разрешенного использования земельных участков 5.2.1 «Туристическое обслуживание» установить предельный минимальный размер земельных участков – 5 000 кв.м.;

5) в части III. «Градостроительные регламенты» в зоне 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 абзацами:

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

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

б) в части III. «Градостроительные регламенты» в перечень основных видов разрешенного использования земельных участков территориальной зоны Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки, включить виды разрешенного использования земельных участков 8.0 «Обеспечение обороны и безопасности», 8.1 «Обеспечение вооруженных сил», установив следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

Предельные размеры земельных участков (min / max кв. м) – 250/
не подлежит установлению;

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) – не подлежит установлению;

Максимальное количество этажей объектов капитального строительства
(этаж) – не подлежит установлению;

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

Максимальный процент застройки (%) – не подлежит установлению;

Минимальный процент озеленения (%) – не подлежит установлению;

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. № 507 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний – комиссия по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края, в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 9 апреля 2024 г. № 507 «О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края».

Состав комиссии по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края утвержден постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 1 апреля 2024 г. № 445 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края» (с учетом внесенных изменений постановлением администрации муниципального образования Темрюкский район от 24 апреля 2024 г. № 607).

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;

в пос. Приморский – 8 мая 2024 г. 11.00 часов, в актовом зале Дома культуры по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Приморский, ул. Ленина, 7;

в пос. Сенной, в пос. Солёный – 8 мая 2024 г. 11.30 часов, в актовом зале Дома культуры по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Сенной, ул. Мира, 38.

Согласно книге (журналу) учета посетителей экспозиции проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения Темрюкского района Краснодарского края количество участников экспозиции составило – 3 человека.

Собрания участников публичных слушаний состоялись:

в пос. Приморский – 13 мая 2024 г. 11.00 часов, в актовом зале Дома культуры по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Приморский, ул. Ленина, 7;

в пос. Сенной, в пос. Солёный – 13 мая 2024 г. 11.30 часов, в актовом зале Дома культуры по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, Темрюкский район, пос. Сенной, ул. Мира, 38.

Согласно перечням, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний по Проекту количество участников публичных слушаний – 2 человека.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Сенного 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 поступило предложение участника публичных слушаний, постоянно проживающего на территории, в пределах которой проводятся слушания.

№ п / п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	Коваленко В.А.	Прошу внести изменения в правила землепользования и застройки Сенного сельского поселения, вид разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта» указать в перечне основных видах разрешенного использования земельных участков территориальной зоны ИТ-2. Зона объектов транспортной инфраструктуры, в целях последующего формирования земельного участка и оформления на него прав в границах, согласно схеме расположения земельного участка, закрепленного за мной постановлением от 5 сентября 1995 г. № 71-2.	Учесть данное предложение <u>нецелесообразно</u> . Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» указанный вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта», имеющий код 2.7.1. предназначен для размещения отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9. В свою очередь вид разрешенного использования с кодом 2.7.2 «Размещение гаражей для собственных нужд» предназначен для размещения для собственных нужд

		<p>отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации.</p> <p>Таким образом вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта» исключает возможность размещения гаража для собственных нужд.</p>
--	--	--

В период проведения публичных слушаний по Проекту поступило предложение иных участников публичных слушаний.

№ п / п	Кем внесены предложения	Содержание предложений	Рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности/ нецелесообразности учета предложений
1	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 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>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 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 зоне Ж-2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (не более 4 этажей,</p>

			включая мансардный) данный вид отсутствует.
--	--	--	---

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 Сенного 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 Сенного 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

Пропиновано-пронумеровано
в (всех) листов

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

« 13 » _____ 2024 г.



Сафонова Ю.В.
(расшифровка подписи)

