

Заключение о результатах публичных слушаний

21 июня 2012 года

г.Гулькевичи

Публичные слушания назначены: постановлением главы Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 6 апреля 2012 года № 192 «О назначении публичных слушаний по рассмотрению проекта внесения изменений в генеральный план Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района».

Тема публичных слушаний: «Рассмотрение проекта внесения изменений в генеральный план Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района».

Инициатор публичных слушаний: глава Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района.

Дата проведения публичных слушаний: 21 июня 2012 года

Опубликование информации: постановление и извещение о проведении публичных слушаний опубликованы в газете «Гулькевичи» Вестник городского поселения от 9 апреля 2012 года № 8 (203).

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний: комиссия по подготовке правил землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района.

Проект правового акта, вопросы вынесенные на обсуждение	Предложения и рекомендации участников и экспертов	Предложения и рекомендации вынесены
№ п/п, формулировка вопроса	№ п/п, текст предложения и рекомендации	Ф.И.О. участника, эксперта
1. Рассмотрение проекта «Внесение изменений в генеральный план Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района», подготовленный на основании постановления главы Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 26 января 2012 года №29 «О подготовке проекта внесения изменений в генеральный план Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района». Проектом предусмотрено изменение функциональных зон в кварталах 01:07:05, 01:07:03 с зоны «транспортной	1. Предложения и рекомендации по изменению функциональных зон и переносу автодороги не поступали	Администрация Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района

инфраструктуры, производственной зоны, зоны природных территорий» на другую зону – «сельскохозяйственного использования» с целью устранения многозональности на арендуемом земельном участке обществом с ограниченной ответственностью «Элита» и перенос автодороги, расположенной по границе указанных кварталов. Проектом учтены внесенные изменения в проект планировки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района в квартале улиц Гранитная, Столбовая, Прохладная, пер. Казачий.

2. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части:

Изменить функциональную зону «природных территорий», в которой расположен земельный участок, расположенный примерно в 400 м по направлению на северо-восток от ориентира – пересечение улиц Комсомольская и Торговая, почтовый адрес ориентира: г. Гулькевичи, Гулькевичский район, Краснодарский край, на «многофункциональную зону» с целью использования земельного участка для строительства гостиничного комплекса с сауной и ресторана.

Ответ эксперта.

Изменить функциональную зону «природных территорий» на

Обратился в комиссию с предложением участник - Общество с ограниченной ответственностью «Лаванда», юридический адрес: 352192, Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Энергетиков, 1-Г, уполномоченное лицо – директор ООО «Лаванда» О.В.Самойлик

Эксперт – Петросян Марина Леоновна, главный архитектор муниципального образования Гулькевичский район, начальник отдела архитектуры и градостроительства

«многофункциональную зону», возможно, поскольку это не противоречит градостроительному законодательству и позволит правообладателю земельного участка использовать его в заявленных целях.

Прошу обратить внимания заявителя, на то, что после внесения изменений в Генеральный план необходимо будет внести изменения в правила землепользования и застройки и в проект планировки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района для приведения в соответствие с Генеральным планом. Только после утверждения указанных документов орган местного самоуправления сможет подготовить необходимые документы для строительства объектов.

3. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части:

Изменить две функциональные зоны «сельскохозяйственных угодий» и «природных территорий» на которых расположены земельные участки, находящийся в собственности у заявителя, по адресу: примерно в 430 м от ориентира по направлению на северо-запад, ориентир-пересечение ул. Нагорная и ул. Спортивная, г. Гулькевичи на другую функциональную зону «для добычи полезных ископаемых» с целью возможности разработки карьера по

Обратился в комиссию с предложением участник – открытое акционерное общество «Агропромышленный строительный комбинат «Гулькевичский», юридический адрес: 352192, Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Энергетиков, 29, уполномоченное лицо – генеральный директор ОАО АПСКГ «Гулькевичский» Шевцов Владимир Иванович

добыче песчано-гравийной смеси.

Ответ эксперта.

Рассматриваемые земельные участки расположены на землях, относящихся к категории – земли «сельскохозяйственного назначения» с функцией (согласно Генеральному плану) – «сельскохозяйственных угодий» и «природных территорий». Для заявленных целей эту категорию необходимо перевести в другую категорию – «земли промышленности».

Внести изменения в генеральный план Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района для заявленных целей не представляется возможным, так как первоначально необходимо внести изменения в схему территориального планирования муниципального образования Гулькевичского район, изменив категорию и следовательно функциональные зоны, а затем внести эти изменения в Генеральный план.

В настоящее время администрацией муниципального образования Гулькевичский район проводятся организационные мероприятия по заключению договора с проектной организацией на выполнение проекта «Внесение изменений в схему территориального планирования муниципального образования Гулькевичский район», в которой будут

Эксперт – Петросян Марина Леоновна, главный архитектор муниципального образования Гулькевичский район, начальник отдела архитектуры и градостроительства

	учтены заявленные изменения категорий земельных участков и функциональных зон. После утверждения указанного выше документа, заявители могут обратиться с предложением о внесении изменений в Генеральный план для указанных выше целей.	
	4. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части: отнести принадлежность земельного участка по ул. Максименко, 50, г. Гулькевичи к одной функциональной зоне – «индивидуального жилищного строительства». Принадлежащий заявителю земельный участок по ул. Максименко, 50, г. Гулькевичи находится в двух функциональных и территориальных зонах – «места отдыха общего пользования» и «индивидуального жилищного строительства». <u>Ответ эксперта</u> Заявитель предоставил кадастровый план земельного участка 2003 года (по всей вероятности выполненный картографическим методом), в котором часть его строений находится за пределами указанных границ. Комиссией рекомендовано заявителю провести межевание земельного участка и поставить его на кадастровый учет по	Обратился в комиссию с предложением участник – Гордок Владимир Эдуардович, проживающий по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Максименко, 50 Эксперт – Петросян Марина Леоновна, главный архитектор муниципального образования Гулькевичский район, начальник отдела архитектуры и градостроительства

фактической застройке этого участка.

В случае если территория земельного участка, принадлежащего заявителю, не окажется в береговой полосе реки Самойлова Балка (шириной 20 м. согласно ст. 6 Водного кодекса РФ), то рассмотреть возможность изменения функциональной зоны, возможно. Предлагаю заявителю в кратчайшие сроки предоставить новый кадастровый план его земельного участка в комиссию. Если не будет ограничений, предусмотренных законодательством, считаю возможным внести изменения в Генеральный план в части размещения земельного участка в одной функциональной зоне «для индивидуального жилищного строительства». В другом случае участок будет отнесен к функциональной зоне «места отдыха общего пользования».

5. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части:

изменения функциональной зоны «транспортных коридоров» в многофункциональную зону для изменения ул. Кирова шириной 20 м. во внутриквартальный проезд шириной 5 м.

Наличие 20 метровой улицы нарушает права правообладателей земельного участка, расположенного по ул. Короткова, 154, г. Гулькевичи, на котором планируется

Обратился в комиссию с предложением участник - общество с ограниченной ответственностью Гулькевичский «Ремонтно-строительный участок», юридический адрес: 352190, Краснодарский край, г. Гулькевичи, ул. Короткова, 154, уполномоченное лицо - директор ООО «Гулькевичский РСУ» Хрущев Петр Иванович

строительство объекта торговли.

Ответ эксперта

В целях соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства считаю возможным в Генеральном плане, исключив 20 метровую улицу, оставить проезд в существующих размерах, в проекте планировки в дальнейшем красную линию улицы не устанавливать. Для размещения проектируемого объекта торговли и получения разрешения на строительство в администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района в установленном порядке, необходимо будет внести изменения в правила землепользования и застройки и проект планировки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района.

Эксперт – Петросян Марина Леоновна,
главный архитектор муниципального
образования Гулькевичский район, начальник
отдела архитектуры и градостроительства

6. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части:

изменения границы между функциональными зонами: «места отдыха общего пользования» и «общественно-деловая зона» в центральной части г. Гулькевичи на пересечении улиц Комсомольская и Красная (в районе кафе «Колос») для обеспечения возможности в будущем размещения объекта торгового назначения.

Обратился в комиссию с предложением участник – Гончарова Вера Рудольфовна, проживающая по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Восточная, 111

Ответ эксперта

Если учесть все градостроительные нормы и правила, то практически возможно изменить границу между функциональными зонами: «места отдыха общего пользования» и «общественно-деловая зона» в центральной части г. Гулькевичи на пересечении улиц Комсомольская и Красная (в районе кафе «Колос»).

Прошу обратить внимание заявителя, что для обеспечения возможности в будущем размещения объекта торгового назначения необходимо поочередно внести изменения в правила землепользования и застройки и проект планировки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района и разработанный проект планировки и межевания центральной части г. Гулькевичи.

Эксперт - Петросян Марина Левоновна, главный архитектор муниципального образования Гулькевичский район, начальник отдела архитектуры и градостроительства

7. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части:

смещения границы функциональной зоны «среднеэтажная жилая застройка» в сторону реки Самойлова Балка на расстояние 10 метров от стены жилого дома по адресу: г. Гулькевичи, микрорайон Западный, ул., 17-А.

Ответ эксперта

Для создания условий для планировки территории многоквартирного жилого дома, обеспечения прав и законных интересов

Обратился в комиссию с предложением участник – Наумов Владимир Николаевич, проживающий по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. 50 лет ВЛКСМ, 10, кв 2

Эксперт - Петросян Марина Левоновна, главный архитектор муниципального образования Гулькевичский район, начальник

	правообладателя земельного участка считаю возможным изменить границу функциональной зоны среднеэтажной жилой застройки в сторону реки Самойлова Балка на расстояние 10 метров от стены жилого дома по адресу: г. Гулькевичи, микрорайон Западный, ул., 17-А, установив ее по существующей (ранее установленной) границе земельного участка указанного жилого дома.	отдела архитектуры и градостроительства
	8. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части: 1) зону природных территорий по ул. Чернышевского, 29, г. Гулькевичи изменить на зону индивидуального жилищного строительства; 2) изменить границы функциональной зоны (зона индивидуального жилищного строительства) в квартале улиц Прохладная, Екатеринодарская, Стартовая, Столбовая в г. Гулькевичи в соответствии со сложившимися границами квартала, с учетом переноса красных линий; 3) изменить границы функциональных зон в квартале улиц Коммунистическая, Луговая, Чехова в г. Гулькевичи в соответствии со сложившимися границами квартала, с учетом переноса красных линий. <u>Ответ эксперта</u> 1) указанный земельный участок предоставлен для индивидуального	Обратился в комиссию с предложением участник – отдел архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, юридический адрес: 352190, г. Гулькевичи, ул. Красная, 1, уполномоченное лицо – главный специалист отдела Остапенко Ирина Григорьевна Эксперт – Огарева Ольга Федоровна - заведующий сектором архитектуры, градостроительства и земельного контроля,

жилищного строительства в собственность, считаю возможным изменить функциональную зону природных территорий, в которой находится земельный участок, согласно действующего Генерального плана, на зону индивидуального жилищного строительства для обеспечения прав и законных интересов правообладателя указанного земельного участка;

2) считаю возможным изменить границы функциональной зоны (зона индивидуального жилищного строительства) в квартале улиц Прохладная, Екатериновдарская, Стартовая, Столбовая в г. Гулькевичи в соответствии со сложившимися границами квартала, с учетом переноса красных линий, координаты которых будут установлены в проекте планировки указанного квартала.

3) в соответствии с действующим градостроительным законодательством, для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, считаю возможным изменить границы функциональных зон в квартале улиц Коммунистическая, Луговая, Чехова в г. Гулькевичи в соответствии со сложившимися границами квартала, с учетом переноса красных линий.

После внесения перечисленных изменений в Генеральный план необходимо внести изменения в проект планировки и

главный архитектор администрации
Гулькевичского городского поселения
Гулькевичского района

	правила землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района в соответствии с Генеральным планом	
	9.Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части: изменить в Генеральном плане зону «производственного и коммунально-складского назначения» на зону «общественно-делового назначения». В связи с тем, что я намерен использовать принадлежащие мне земельные участки по адресу: г. Гулькевичи, ул. Шоссейная, 38, 38-а, 38-б, 49-а для строительства административно-деловых зданий. <u>Ответ эксперта</u> Считаю возможным изменить функциональную зону «производственного и коммунально - складского назначения» на зону «общественно-делового назначения». Это не будет противоречить градостроительному законодательству.	Обратился в комиссию с предложением участник – Лоцилин Владимир Иванович, проживающий по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, г.Гулькевичи, ул. Северная, 6, кв 3 Эксперт - Петросян Марина Леоновна, главный архитектор муниципального образования Гулькевичский район, начальник отдела архитектуры и градостроительства
	10. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части: изменить функциональную зону «природных территорий» на зону «индивидуальное жилищное строительство»	Обратился в комиссию с предложением участник – Кришталева Геннадий Петрович, проживающий по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, г.Гулькевичи, ул. Есенина, 36

с целью возможности строительства индивидуального жилого дома на земельных участках по адресу: г. Гулькевичи, Мостовая ул. 135, 137

Ответ эксперта

Считаю возможным внести изменение в Генеральный план в части изменения функциональной зоны «природных территорий» на зону «индивидуальное жилищное строительство» земельных участков, расположенных по адресу: г. Гулькевичи, Мостовая ул. 135, 137, для обеспечения прав и законных интересов правообладателя земельных участков.

В целях недопущения расположения земельного участка в двух и более зонах, необходимо установить границы измененной зоны по межевым границам указанных земельных участков.

Эксперт - Огарева Ольга Федоровна - заведующий сектором архитектуры, градостроительства и земельного контроля, главный архитектор администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района

11. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части:

установить принадлежность земельных участков к одной функциональной зоне - «для индивидуального жилищного строительства».

Земельные участки по адресу: г. Гулькевичи, ул. Прибрежная, 7, 9 предоставлены в аренду для индивидуального жилищного строительства. Каждый земельный участок находится в двух функциональных и

Обратилась в комиссию с предложением участник - Огарева Ольга Федоровна, проживающая по адресу: 352191, Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Кочубея, 2-а, кв 2.

территориальных зонах — для индивидуального жилищного строительства и мест отдыха общего пользования.

Ответ эксперта

В целях устранения нарушения градостроительного законодательства необходимо установить границы функциональной зоны, таким образом, чтобы земельные участки по адресу: г. Гулькевичи, ул. Прибрежная, 7, 9 отвечали требованию принадлежности только к одной территориальной зоне для индивидуального жилищного строительства. Необходимо внести изменение в проект планировки в части координат красных линий в квартале ул. Прибрежная г. Гулькевичи.

Эксперт - Петросян Марина Леоновна, главный архитектор муниципального образования Гулькевичский район, начальник отдела архитектуры и градостроительства

12. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части:

установить принадлежность земельных участков по вышеуказанному адресу, только к одной зоне — для индивидуального жилищного строительства.

Земельные участки, предоставленные мне в аренду по адресу: г. Гулькевичи, ул. Прибрежная, 22 и 24 расположены в двух функциональных и территориальных зонах — для индивидуального жилищного строительства и мест отдыха общего пользования.

Ответ эксперта

Обратился в комиссию с предложением участник — Бужинский Владислав Геннадьевич, проживающий по адресу: 352190, Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Короткова, 71

В целях устранения нарушения градостроительного законодательства необходимо установить границы функциональной зоны, таким образом, чтобы земельные участки по адресу: г. Гулькевичи, ул. Прибрежная, 22, 24 отвечали требованию принадлежности только к одной территориальной зоне – для индивидуального жилищного строительства. Необходимо внести изменение в проект планировки и правила землепользования и застройки в квартале ул. Прибрежная и Сочинская г. Гулькевичи.

Эксперт - Огарева Ольга Федоровна - заведующий сектором архитектуры, градостроительства и земельного контроля, главный архитектор администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района

13. Обращение участника с предложением внести изменения в проект в части:

1) для всех планировочных кварталов территории г. Гулькевичи, где находятся действующие общеобразовательные школы и детские дошкольные учреждения или предлагается их размещение, заменить функциональную общественно-деловую зону на зону малоэтажной жилой застройки с целью устранения несоответствия между действующим Генеральным планом и правилами землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района (часть 3 и часть 5 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации) предлагаю;

2) для планировочного квартала 01:14:03 по градостроительному

Обратился в комиссию с предложением участник – Васильев Владимир Олегович, проживающий по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, г. Гулькевичи, ул. Калинина, 5

	зонированию территории г. Гулькевичи заменить общественно-деловую зону на зону многофункционального назначения; 3) для планировочного квартала 01:16:03 – зону природных территорий на общественно-деловую зону. <u>Ответ эксперта</u> В целях приведения в соответствие действующего Генерального плана и правил землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района, для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, создания благоприятных условий по привлечению инвестиций для строительства объектов районного значения, считаю возможным внести изменения в Генеральный план по всем трем пунктам, указанным в обращении участника.	Эксперт - Огарева Ольга Федоровна - заведующий сектором архитектуры, градостроительства и земельного контроля, главный архитектор администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района
--	---	--

Предложения уполномоченного органа: рекомендовать главе Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района принять решение об отклонении проекта «Внесение изменений в генеральный план Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района» разработанный муниципальным унитарным предприятием «Управление капитального строительства» Гулькевичского района и направить его на доработку с учетом предложений граждан и юридических лиц, одобренных комиссией.

Председатель

Секретарь



Е.Н.Маркелов,

21 июня 2012 года



О.Ю.Перфильева