

Протокол проведения публичных слушаний по теме:
«Внесение изменений в правила землепользования и застройки
Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района»

25 марта 2021 года

пос. Комсомольского

№ 9/2021

На публичных слушаниях присутствовали:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Савина
Юлия Владимировна | - заместитель главы муниципального образования Гулькевичский район по агропромышленному комплексу, имущественным отношениям, архитектуре и градостроительству, председатель комиссии; |
| Казаченко
Анастасия Александровна | - заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства, главного архитектора администрации муниципального образования Гулькевичский район, заместитель председателя комиссии; |
| Богдановская
Анастасия Евгеньевна | - главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, секретарь комиссии. |

Члены комиссии:

- | | |
|--------------------------------|--|
| Адамов
Виталий Владимирович | - управляющий делами администрации муниципального образования Гулькевичский район; |
| Вересов
Алексей Геннадьевич | - заместитель главы муниципального образования Гулькевичский район, начальник управления по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям, казачества, военным вопросам и взаимодействию с правоохранительными органами; |
| Ильин
Григорий Валерьевич | - начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Гулькевичский район; |

- | | |
|------------------------------------|--|
| Заливадный
Владимир Николаевич | - руководитель муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства» муниципального образования Гулькевичский район; |
| Караулова
Татьяна Александровна | - начальник правового управления администрации муниципального образования Гулькевичский район; |
| Терекова
Оксана Анатольевна | - начальник отдела капитального строительства управления по строительству, администрации муниципального образования Гулькевичский район; |
| Хомутова
Елена Викторовна | - начальник отдела экономики, привлечения инвестиций администрации муниципального образования Гулькевичский район; |
| Хмелько
Елена Александровна | - начальник управления экономики и потребительской сферы администрации муниципального образования Гулькевичский район; |
| Черников
Василий Александрович | - секретарь общественной палаты муниципального образования Гулькевичский район (по согласованию); |

Открыла заседание председатель комиссии Ю.В. Савина:

Озвучила присутствующих членов комиссии. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Гулькевичский район, утвержденным решением 53 сессии VI созыва Совета муниципального образования Гулькевичский район от 29 июня 2018 года № 4, документы принятые администрацией муниципального образования Гулькевичский район и комиссии в целях соблюдения процедуры проведения общественных обсуждений.

На повестке дня:

Обсуждение материалов проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района» (далее - проект). Графическая и текстовая часть, оповещение о проведении публичных слушаний опубликовано в официальном печатном издании в общественно-политической газете Гулькевичского района «В 24 часа» от 18 февраля 2021 года № 7 (12711).

Экспозиция демонстрационных материалов проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района» работала с 19 февраля по 24 марта 2021 года (в рабочие часы) в кабинете № 9, здание архитектуры и градостроительства, администрации муниципального образования Гулькевичский район, расположенного по адресу: Краснодарский край, Гулькевичский район, Красная, 1.

Основные материалы проекта «Внесение изменений в правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района» (карта) размещены с 19 февраля 2021 года на официальном сайте администрации муниципального образования Гулькевичский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.gulkevichi.com, в разделе градостроительная деятельность (Правила землепользования и застройки).

Предложения и замечания участников публичных слушаний принимались с 19 февраля по 29 марта 2021 года посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, в письменной форме и посредством официального сайта или информационных систем на адрес электронной почты: arhi.gul@gulkevichi.com.

Основанием для рассмотрения проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района являются внесенные изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, приведение правил землепользования и застройки в соответствии с рекомендациями протокола совещания по вопросу применения норм градостроительного законодательства при выдаче разрешений на строительство многоквартирных домов, состоявшегося 4 декабря 2021 года под председательством первого заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Алексеенко А.А, а также исполнение предписания департамента по архитектуре и градостроительству об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности, составленного акта от 12 ноября 2019 года № 12.

Проект подготовлен на основании постановления администрации муниципального образования Гулькевичский район от 29 декабря 2020 года № 2005 «О подготовке проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Венцы-Заря, сельского поселения Союз Четырех Хуторов, Комсомольского, Новоукраинского, Отрадо-Кубанского, Отрадо-Ольгинского сельских поселений Гулькевичского района».

Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района выполнен управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район.

Проектом предусмотрены следующие изменения:

- изложить в новой редакции Правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района, в связи с внесенными изменениями в Градостроительный кодекс Российской Федерации, приведение правил землепользования и застройки в соответствии с рекомендациями протокола совещания по вопросу применения норм градостроительного законодательства при выдаче разрешений на строительство

многоквартирных домов, состоявшегося 4 декабря 2021 года под председательством первого заместителя главы администрации (губернатора) Краснодарского края Алексеенко А.А, а также исполнение предписания департамента по архитектуре и градостроительства об устранении нарушений законодательства о градостроительной деятельности, составленного акта от 12 ноября 2019 года № 12.

Добавить в проект правил землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района следующие изменения:

1) в общественно-деловых территориальных зонах необходимо исключить возможность размещения новых объектов жилого назначения, за исключением реконструкции существующих жилых объектов, без увеличения их фактической (существующей) этажности;

2) дополнить статью 41 проекта Правил землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения «Параметры допустимой площади озелененной территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам» предельным параметром «минимальный процент озеленения земельного участка»

Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки	не менее 15 %
Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов	не менее 30 %

»;

3) Дополнить регламент, определяющий максимальный процент застройки земельного участка, фразой «Процент застройки подземной части не регламентируется»;

4) дополнить градостроительные регламенты территориальных зон следующими понятиями

- «При выдаче разрешения на строительство объектов капитального строительства не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в перечне видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300».

- «Коэффициент использования территории (КИТ) – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.»

- «Максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади, которая может быть застроена объектами

капитального строительства, без учета подземных этажей, ко всей площади земельного участка.»;

5) дополнить статью 41 проекта Правил землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения «Параметры допустимой площади озелененной территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам» следующими понятиями:

- «Озеленение – территория с газонным покрытием (травяной покров, создаваемый посевом семян специально подобранных трав) и высаженными деревьями (лиственный посадочный материал возрастом от 10 лет диаметром ствола от 4 см. на высоте 1 м от корневой системы из расчета 1 дерево на 20 кв. м.»

- «Кроме газона и деревьев, на территории озеленения могут быть высажены многолетние кустарниковые растения, а также прочие декоративные растения, не представляющие угрозу жизнедеятельности человека»;

- «В площадь озеленения не включаются: детские и спортивные площадки, площадки для отдыха взрослого населения, проезды, тротуары, парковочные места, в том числе с использованием газонной решетки (георешетки)»;

- «Минимальный процент озеленения земельного участка – отношение площади озеленения (зеленых зон) ко всей площади земельного участка»;

6) добавить в статью 16 проекта Правил землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения понятие «Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и иные вопросы землепользования и застройки»;

7) в раздел порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений в статью 16 проекта Правил землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения добавить следующие положения:

- «Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300»;

- «Строительство и реконструкция многоквартирных жилых домов не допускаются в случае если объекты капитального строительства не обеспечены объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами.»;

- «Указанная информация должна отражаться в градостроительном плане земельного участка в разделе «5. Информация об ограничениях использования земельного участка»»

- «Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.»;

- «При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет

физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.»;

8) в статью 7 «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» проекта Правил землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения добавить определение:

- «Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может предоставляться правообладателям земельных участков конфигурация, инженерно-геологические либо иные характеристики которых неблагоприятны для застройки только при наличии заключений аккредитованных экспертов подтверждающих факт наличия таких неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров.».

Вносимые изменения не противоречат действующему законодательству и генеральному плану Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района .

Итог публичных слушаний подвела председатель комиссии Ю.В. Савина:

Выслушав мнения членов комиссии, рассмотрев представленные материалы, учитывая, что по данному вопросу замечания и предложения в комиссию не поступали, предлагаю:

«Рекомендовать главе муниципального образования Гулькевичский район принять решение о направлении проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района для рассмотрения на очередной сессии Совета муниципального образования Гулькевичский район».

Заключение о результатах публичных слушаний рекомендации будут предоставлены комиссией в адрес главы муниципального образования Гулькевичский район для принятия решения.

Данное предложение выносится на голосование членов комиссии
ПРОГОЛОСОВАЛИ:

«За» - 12;

«Против» - 0;

«Воздержался» - нет

Решение принято.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

Ю.В. Савина

А.Е. Богдановская