

Протокол публичных слушаний по проекту:
«Внесения изменений в правила землепользования и застройки
Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района».

13 часов 30 минут «9» ноября 2022 года.

г. Гулькевичи

№ 31/2022

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Зайцева
Галина Евгеньевна | - начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, главный архитектор, заместитель председателя комиссии; |
| Выборная
Анна Григорьевна | - ведущий специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, секретарь комиссии; |
| Ткаченко
Алексей Алексеевич | - исполняющий обязанности исполняющего обязанности заместителя главы муниципального образования Гулькевичский район по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и казачества; |
| 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; |
| Хомутова
Елена Викторовна | - начальник отдела экономики, привлечения инвестиций управления экономики и потребительской сферы администрации муниципального образования Гулькевичский |

район;

- Терекова
Оксана Анатольевна - начальник отдела капитального строительства управления по строительству администрации муниципального образования Гулькевичский район;
- Завгородняя
Елена Николаевна - исполняющий обязанности начальника отдела топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства управления топливно-энергетического комплекса, жилищно-коммунального хозяйства и транспорта администрации муниципального образования Гулькевичский район;
- Вересов
Алексей Геннадьевич - глава Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района (по согласованию);
- Волчек
Андрей Владимирович - главный специалист имущественно-правового сектора управления жилищно-коммунального и дорожно-транспортного хозяйства администрации Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района (по согласованию);
- Балацкая
Зарина Салимовна - индивидуальный предприниматель (по согласованию);
- Каламбет
Максим Александрович - представитель заявителя Жаркова Р.А. по доверенности (по согласованию).

Открыла заседание заместитель председателя комиссии Зайцева Г.Е.:

Озвучила присутствующих членов комиссии. Организатором проведения публичных слушаний является комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования Гулькевичский район во главе с председателем комиссии Савиной Юлией Владимировной (далее - Комиссия). Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования Гулькевичский район, утвержденный решением 53 сессии VI созыва Совета муниципального образования Гулькевичский район от 29 июня 2018 г. № 4, документы принятые администрацией муниципального образования Гулькевичский район и Комиссией в целях соблюдения процедуры проведения публичных слушаний.

На повестке дня:

Обсуждение материалов постановления администрации муниципального образования Гулькевичский район от 19 октября 2022 г. № 1582 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района».

Оповещение о проведении публичных слушаний опубликовано в официальном печатном издании в общественно-политической газете Гулькевичского района «В 24 часа» от 20 октября 2022 г. № 42 (12798).

Правила землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района утверждены решением Совета Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района от 25 февраля 2011 г. № 3/19.

Главой администрации муниципального образования Гулькевичский район вынесено постановление от 30 апреля 2021 г. № 665 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района».

В официальном печатном издании в общественно-политической газете Гулькевичского района «В 24 часа» опубликовано данное постановление.

Сегодня мы с вами ознакомимся с Проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района (далее – проект). Доложит вам об этом ИП Балацкая Зарина Салимовна.

После доклада можно будет задать вопросы и вносить свои предложения.

З.С. Балацкая:

Здравствуйте! Сегодня на публичных слушаниях мы рассмотрим проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Гулькевичского городского поселения (далее - Правила).

Целью подготовки внесения изменений в правила землепользования и застройки является:

- создания условий для устойчивого развития территорий сельских поселений, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Задачами подготовки внесения изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки являются:

1. Определение местоположения планируемых к размещению линейных объектов и размещение в составе функциональных зон, объектов социальной инфраструктуры местного значения Гулькевичского городского поселения

Гулькевичского района, определение их основных характеристик и характеристик, зон с особыми условиями использования территории;

2. Обеспечение условий для повышения инвестиционной привлекательности Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района, стимулирование жилищного и инженерно-коммунального строительства, деловой активности и производства, торговли, науки, туризма и отдыха, а также обеспечение реализации мероприятий по развитию транспортной инфраструктуры и иных инфраструктур в областях, указанных в статье 19 ГрК РФ.

3. Разработка предложений по повышению эффективности использования природно-экологического потенциала территории Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района.

Городское поселение входит в состав муниципального образования Гулькевичский район и наделено статусом городского поселения.

В границах Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района расположены 3 населенных пункта: г. Гулькевичи, с. Майкопское, х. Лебяжий, на территории которых по состоянию на сегодняшний день года проживает 38,474 тыс. человек. Центром поселения является г. Гулькевичи

Сложившаяся территориально-планировочная структура Гулькевичского городского поселения в границах муниципального образования образована 3 населенными пунктами, расположенными обособленно, разделенными землепользованиями сельскохозяйственного назначения: как крупных землепользователей, так и крестьянско-фермерских и крестьянских хозяйств.

Площадь поселения в установленных границах – 7445 га.

Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами, основные из которых представлены на слайде.

Структурно Правила состоят из 3 частей. Это, во-первых, текстовая часть, в которой определяется порядок применения Правил и внесения в них изменений. Во-вторых – графическая часть – это карта градостроительного зонирования, у нас их две. В-третьих, текстовая часть – градостроительные регламенты. Три эти части в совокупности и есть Правила.

В данном проекте вносились изменения во все три части Правил.

Изменилась структура и содержание раздела 1 (общей части) правил землепользования и застройки. Содержание статей общей части приведено в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

Изменения внесены и в карту градостроительного зонирования в части приведения границ территориальных зон с земельными участками, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, так как

земельный участок (в соответствии с пунктом 4 статьи 30 ГрК РФ) должен относиться исключительно к одной территориальной зоне. При подготовке карты градостроительного зонирования также учитывались границы функциональных зон, установленных утвержденным генеральным планом.

На карте градостроительного зонирования (М 1:10000), отражены территориальные зоны в границах и за границами населенных пунктов Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района:

Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
О1	Многофункциональная общественно-деловая зона
О2	Зона специализированной общественной застройки
П1	Производственная зона
П2	Коммунально-складская зона
И	Зона инженерной инфраструктуры
Т	Зона транспортной инфраструктуры
УДС	Зона улично-дорожной сети
Сх2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
Р1	Зона рекреационного назначения
Р2	Зона отдыха
Сп1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
Сп2	Зона озеленения специального назначения

Помимо этого, изменения произошли в 3 части ПЗЗ (градостроительные регламенты) в части уточнения видов разрешенного использования, которые были приведены в соответствие с Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Согласно с пунктом 6 статьи 30 ГрК РФ Градостроительные регламенты включают в себя:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (основные, вспомогательные, условно разрешенные);
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

В совокупности, внесение изменений в правила землепользования и застройки строятся на основании заявлений граждан и организаций.

В соответствии с рекомендациями департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края строительство новых жилых домов в общественно деловой зоне не допускать, а разрешать только реконструкцию существующих жилых домов, в то же время в соответствии с частью 2 статьи 35 ГрК РФ допускается в общественно деловых зонах строительство жилых домов, рассмотрев рекомендации департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края и учитывая норму закона, комиссия большинством голосов приняла решение включить в состав условно разрешенных видов использования многофункциональной общественно-деловой зоны (О1) виды использования земельных участков: «Для индивидуального жилищного строительства», «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «Блокированная жилая застройка»;

- в соответствии с рекомендациями департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края включить в состав предельных параметров разрешенного строительства для всех территориальных зон процент озеленения земельных участков, комиссия согласилась с рекомендациями в части процента озеленения земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства – 25%;

- для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 15%, считаем нецелесообразным процент озеленения для коммерческих объектов общественно-делового назначения – 30%, большинством голосов комиссия приняла решение для указанных земельных участков установить процент озеленения - 15 %, в соответствии с утвержденными администрацией муниципального образования Гулькевичский район правилами землепользования и застройки городских и сельских поселений Гулькевичского района;

- включить пункты геодезической сети на картографическом материале, в соответствии с рекомендациями Росреестра по Краснодарскому краю отобразить в Правилах границы охранной зоны пункта государственной геодезической сети «Крученый», расположенной на территории Гулькевичского района;

- дополнить градостроительные регламенты соответствующих зон, иными требованиями: предусматривать в границах земельного участка нормативное количество парковочных мест для обслуживания объекта в соответствии с таблицей 108 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края;

- к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отнесены виды - «благоустройство территории (код 12.0.2)», «предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)»;

- к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства отнесены: «осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)», «связь (код 6.8)».

Соболюк С.М.:

«Предлагаю внести в «Производственную зону (П)» изменения добавив в градостроительных регламентах для данной территориальной зоны вид

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства «Пищевая промышленность», в связи с фактическим использованием земельных участков с кадастровыми номерами 23:06:1902125:10, 23:06:1902125:12, 23:06:1902130:310 для изготовления хлебобулочной продукции. Также предлагаю внести в территориальную зону «Производственную зону (П)» пункт - допускается блокировка зданий, строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному согласию владельцев при новом строительстве с учетом соблюдения противопожарных требований».

Вересов А.Г.:

«Предлагаю изменить минимальные размеры земельных участков под блокированную жилую застройку».

Зайцева Г.Е.:

«Большинством членов комиссии было высказано предложение изменить минимальные размеры земельных участков под блокированную жилую застройку с 600 кв. м на 300 кв. м.»

В соответствии с рекомендациями департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края включили границы элементов планировочной структуры (кварталов) территории на земельном участке площадью 42 га для жилого квартала «Новый город» в г. Гулькевичи.

Диденко А.В.:

«Внести изменение в градостроительных регламентах для вида разрешенного использования «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)» в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства (в сложившейся застройке минимальный размер земельного участка под объектом капитального строительства площадью с 600 кв. м на 300 кв.м)».

Зайцева Г.Е.:

Данное предложение рассматривалось членами комиссии, согласно Вашего письменного заявления и было комиссионно принято решение об отказе в изменении минимальных размеров земельных участков под объектом капитального строительства в жилой зоне, площадью с 600 кв. м на 300 кв.м для вида разрешенного использования «Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)».

Проведя обсуждение представленного проекта, Комиссия, с учетом публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект и предоставляет указанный проект главе Гулькевичского городского поселения Гулькевичского района.

Итог публичных слушаний подвела заместитель председателя комиссии Г.Е. Зайцева:

Публичные слушания считаю состоявшимися. Заключение о результатах публичных слушаний будет опубликовано в официальном печатном издании в общественно-политической газете Гулькевичского района «В 24 часа».

Благодарю всех присутствующих за участие!

Приложение: 1 л., в 1 экз.

Заместитель председателя комиссии



Г.Е. Зайцева

Секретарь комиссии



А.Г. Выборная