

Протокол публичных слушаний по проекту:  
«Внесения изменений в правила землепользования и застройки  
Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района».

14 часов 00 минут «03» августа 2023 года

с. Отрадо-Ольгинское

№ 17/2023

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- |                                       |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| Савина<br>Юлия Владимировна           | - | заместитель главы муниципального образования Гулькевичский район по агропромышленному комплексу, имущественным отношениям, архитектуре и градостроительству, председатель комиссии;                             |
| Зайцева<br>Галина Евгеньевна          | - | начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, главный архитектор, заместитель председателя комиссии;                                      |
| Шевченко<br>Ирина Андреевна           | - | главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, секретарь комиссии;  |
| Горошко<br>Александр<br>Александрович | - | заместитель главы муниципального образования Гулькевичский район по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям, взаимодействию с правоохранительными органами, казачеством, военным и архивным вопросам; |
| Ильин<br>Григорий Валерьевич          | - | начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Гулькевичский район;  |
| Заливадный<br>Владимир Николаевич     | - | руководитель муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства» муниципального образования Гулькевичский район;  |
| Хомутова<br>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;

Хмелько Елена Александровна - начальник управления экономики и потребительской сферы администрации муниципального образования Гулькевичский район;

Чистоусов Сергей Николаевич - глава Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района (по согласованию);

Открыла заседание председатель комиссии Савина Ю.В.:

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 по Проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района (далее – проект).

Главой администрации муниципального образования Гулькевичский район вынесено постановление от 11 февраля 2022 г. № 226 «О подготовке проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки Отрадо-Ольгинского, Соколовского, Новоукраинского сельских поселений Гулькевичского района».

Правила землепользования и застройки Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района утверждены решением 24 сессии II созыва Совета Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района от 22 сентября 2011 г. № 4, последние изменения внесены 25 июня 2021 г., на основании решения Совета муниципального образования Гулькевичский район № 3 от 25 июня 2021 г.

23 мая 2022 г. между администрацией муниципального образования Гулькевичский район и проектной организацией ООО «Центр картографии и территориального планирования» заключен муниципальный контракт №0118300000622000125 на оказание услуг по внесению изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Отрадо-Ольгинского, Соколовского и Новоукраинского сельских поселений Гулькевичского района.

Главой муниципального образования Гулькевичский район вынесено постановление от 17 июля 2023 г. № 922 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района». Срок проведения публичных слушаний с 20 июля 2023 г. по 17 августа 2023 г.

Оповещение о проведении публичных слушаний опубликовано в официальном печатном издании в общественно-политической газете Гулькевичского района «В 24 часа» от 20 июля 2023 г. № 29 (12837).

Экспозиция демонстрационных материалов по данному проекту проводилась: с 21 июля по 3 августа 2023 г. (в рабочие часы) в кабинете № 9 управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, расположенном по адресу: г. Гулькевичи, ул. Красная, 1. Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Соколовского сельского поселения Гулькевичского района размещен на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://mogulk.ru/>.

Представляем на всеобщее обозрение картографическую и текстовую часть проекта.

С докладом выступит заместитель председателя комиссии Зайцева Г.Е.

Зайцева Г.Е.:

Проект был приведен в соответствие с утвержденным генеральным планом Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района, утвержденным решением 13 сессии II созыва Совета Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района от 23 сентября 2010 г. №2 «Об утверждении генерального плана Отрадо-Ольгинского сельского поселения Гулькевичского района», последние изменения внесены 30 июня 2023 г. на основании решения Совета муниципального образования Гулькевичский район № 5 от 30 июня 2023 г., а именно границы населенных пунктов. Проект был выполнен с учетом существующих земельных участков, зон затопления и подтопления которые отражены в графической части проекта в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости.

На публичных слушаниях присутствует представитель ООО «Союз-Агро» Пархоменко Е.Ю., есть ли у Вас замечания по проекту?

Представитель ООО «Союз-Агро» Пархоменко Е.Ю.:

В графической части проекта нужно:

1) отразить водоем на земельном участке с кадастровым номером 23:06:0801000514;

2) зону Сх2 за границами населенного пункта с. Отрадо-Ольгинское отобразить с учетом существующих земель, принадлежащих ООО «Союз-Агро»;

В градостроительном регламенте в зоне Ж1 заменить «малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)» на «среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)», так как мы планируем строить многоквартирные дома в этом году.

Зайцева Г.Е.:

Проект необходимо доработать, так как он не соответствует требованиям законодательства о градостроительной деятельности, так:

1) в части I проекта правил «Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»:

часть 6 статьи 13 проекта правил не соответствует части 5 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

часть 3 статьи 15 не соответствует части 3 статьи 33 ГрК РФ;

2) в части II проекта правил «Карта градостроительного зонирования»:

в нарушение части 5.3 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования не отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

3) в части III проекта правил «Градостроительные регламенты»:

часть 4 статьи 25 проекта правил содержит не полный перечень сведений, которые должны содержаться в градостроительном регламенте территориальной зоны в соответствии с частью 6 статьи 30 ГрК РФ;

часть 8 статьи 26 проекта правил не содержит в перечне зон с особыми условиями использования территории информацию о зонах затопления и подтопления, отображенных на карте градостроительного зонирования;

Проектом правил не учтены рекомендации департамента по архитектуре и градостроительству по Краснодарскому краю (далее – департамента) в части:

исключения возможности размещения в общественно-деловых зонах новых объектов жилого назначения (за исключением реконструкции существующих жилых объектов без увеличения их существующей этажности) (письмо департамента от 24 декабря № 2020 г. № 71-01-08-11406/20);

дополнения всех территориальных зон предельным параметром «минимальный процент озеленения земельного участка» (письмо департамента от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08-11406/20, от 21 января 2021 г. № 71-01-09-276/21);

установления требования для территориальных зон, предусматривающих индивидуальное жилищное строительство, осуществлять раздел земельного участка площадью 1,5 га и более исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (письмо департамента от 5 мая 2023 г. № 71-01-09-3815/23);

установления требований разработки документации по планировке жилых зон до выдачи разрешения на строительство жилых объектов (письмо департамента от 5 сентября 2022 г. № 71-01-09-6807/22);

указания о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства исключительно при наличии неблагоприятных характеристик земельного участка, а также прямой зависимости таких

характеристик с испрашиваемыми отклонениями (письмо департамента от 24 декабря 2020 г. № 71-01-08-11406/20);

о включении требований в части выполнения мероприятий по инженерной защите строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в зоне затопления и подтопления согласно методическим рекомендациям, указанным в протоколе от 9 марта 2022 г. (письмо от 21 марта 2022 г. № 71-01-09-19589/22).

Письма представляю на всеобщее обозрение.

Также необходимо доработать проект по следующим замечаниям:

1. Земельный участок с кадастровым номером 23:06:0000000:677 в нескольких территориальных зонах;
2. не отображен на карте градозонирования третий пояс ЗСО (Третий пояс зон санитарной охраны водозаборной скважины 1/11-М муниципального предприятия "Водоканал" в муниципальном образовании Гулькевичский район) Реестровый номер: 23:06-6.1798;
3. особо охраняемая природная территория регионального значения государственного природного зоологического заказника «Кавказский» и охранный зона ООПТ;
4. кладбище возле хут. Киевка терзону Сп1 сделать.

Согласно рекомендациям департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края по подготовке сведений о границах территориальных зон для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, привести градостроительные регламенты в соответствие с помощью веб-сервиса «Редактор градостроительных регламентов Краснодарского края» - <https://regl-krasnodarsky.itpgrad.ru/>.

Итог публичных слушаний подвела председатель комиссии Савина Ю.В.

Савина Ю.В.:

Целесообразно доработать проект, согласно замечаний и предложений участников публичных слушаний, отраженных в протоколе. Комиссия, с учетом публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект и предоставляет указанный проект главе муниципального образования Гулькевичский район.

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.

Председатель комиссии

Секретарь комиссии

Ю.В. Савина

И.А. Шевченко

Сот. А. Савина

И.А. Шевченко



