

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

14 часов 00 минут «3» октября 2023 года

пос. Комсомольский

№ 22/2023

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Савина
Юлия Владимировна | - | заместитель главы муниципального образования Гулькевичский район по агропромышленному комплексу, имущественным отношениям, архитектуре и градостроительству, председатель комиссии; |
| Зайцева
Галина Евгеньевна | - | начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, главный архитектор, заместитель председателя комиссии; |
| Шевченко
Ирина Андреевна | - | главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, секретарь комиссии; |
| Макаренко
Иван Иванович | - | исполняющий обязанности заместителя главы муниципального образования Гулькевичский район по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям, взаимодействию с правоохранительными органами, казачеством, военным и архивным вопросам; |
| Смолянинов
Николай Викторович | - | исполняющий обязанности начальника управления имущественных отношений администрации муниципального образования Гулькевичский район; |
| Батталова
Оксана Александровна | - | начальник правового управления 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;
Матвиенко Анатолий Николаевич	- глава Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района (по согласованию);
Журавлева Наталья Сергеевна	представитель ООО «НижНовСтройПроект» (участвует посредством видеоконференцсвязи, 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 Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района (далее – проект).

Администрацией муниципального образования Гулькевичский район вынесено постановление от 1 июня 2023 г. № 668 «О подготовке проектов внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Венцы-Заря, Комсомольского, Николенского, Пушкинского сельских поселений Гулькевичского района», которое опубликовано в официальном печатном издании в общественно-политической газете Гулькевичского района «В 24 часа» от 8 июня 2023 г. № 23 (12831).

Правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района утверждены решением 55 сессии II созыва Совета Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района от 23

сентября 2013 г. № 2, последние изменения внесены 30 сентября 2022 г. на основании решения Совета муниципального образования Гулькевичский район № 8 от 30 сентября 2022 г.

10 июля 2023 г. между администрацией муниципального образования Гулькевичский район и ООО «НижНовСтройПроект» заключен муниципальный контракт №0118300000623000189 на оказание услуг по подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Гулькевичского района Краснодарского края (сельского поселения Венцы-Заря, Комсомольского, Николенского, Пушкинского сельских поселений Гулькевичского района).

Администрацией муниципального образования Гулькевичский район вынесено постановление от 18 сентября 2023 г. № 1213 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района». Срок проведения публичных слушаний с 21 сентября 2023 г. по 19 октября 2023 г.

Оповещение о проведении публичных слушаний опубликовано в официальном печатном издании в общественно-политической газете Гулькевичского района «В 24 часа» от 21 сентября 2023 г. № 38 (12846).

Экспозиция демонстрационных материалов по данному проекту проводилась: с 22 сентября по 13 октября 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 Комсомольского 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.:

Генеральный план Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района, утвержден решением 26 сессии II созыва Совета Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района от 9 июня 2011 г. №2 «Об утверждении генерального плана Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района», последние изменения внесены 26.04.2019 г. на основании решения Совета муниципального образования Гулькевичский район № 33 от 26.04.2019 г.

Границы населенных пунктов приведены в соответствии с генеральным планом. Проект выполнен в соответствии с рекомендациям департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края (далее департамент) по подготовке сведений о границах территориальных зон для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, градостроительные регламенты приведены в соответствии с помощью веб-сервиса «Редактор градостроительных регламентов Краснодарского края» - <https://regl-krasnodarsky.itpgrad.ru/>.

Наименования зон приведены в соответствии с инструкцией департамента.

Матвиенко А.Н.:

С целью развития поселения и повышения его инвестиционной привлекательности, проект необходимо доработать, а именно:

1. В п. Комсомольский нужно уменьшить зону Р1 в соответствии с земельными участками с кадастровыми номерами 23:06:0702012:350 и 23:06:0702012:349;
2. Максимально уменьшить все санитарно-защитные зоны опасных объектов;
3. Изменить зону СХ7 на СХ1 в границах земельного участка с кадастровым номером 23:06:0000000:601;
4. Добавить зону застройки малоэтажными жилыми домами Ж2;
5. Изменить зону Р1 на СХ 7 в северо-восточном углу поселения (х. Тельман «Озерцо»);
6. Изменить зону Р1 на Т1 в северо-западном углу кадастрового квартала номер 23:06:0702022 (пос. Комсомольский «старый бассейн»);
7. Необходимо изменить зону П2 на СХ4 в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:06:0701000:126, 23:06:0701000:852 и др.

Савина Ю.В.:

От жителей поселения, предпринимателей поступали какие-либо заявления, предложения по проекту?

Матвиенко А.Н.:

Мы все, что нужно учесть в проекте, огласили.

Смольянинов Н.В.:

С целью повышения инвестиционной привлекательности поселения, создания комфортных условий для проживания, занятий спортом, оздоровления населения, предлагаю пересмотреть минимальные и максимальные размеры земельных участков для видов разрешенного использования земельных участков с кодами: 1.5, 2.3, 2.7.2, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1, 3.2.2, 3.6.2, 4.8.1, 4.9.1.4, 5.1.1, 5.1.2, 5.3, а также устранить опечатки, повторения слов допущенные в описании предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в кодах 1.15, 2.5, 3.3, 4.6.

Возражений от участников публичных слушаний не поступило.

Зайцева Г.Е.:

Сейчас департамент проводит работу по включению в градостроительные регламенты поселений требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Матвиенко А.Н.:

На территории Комсомольского сельского поселения действуют Правила благоустройства территории Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района, утвержденные решением 36 сессии IV созыва Совета Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района от 24 июня 2022 г. № 2.

Хмелько Е.А.:

Думаю, что будет целесообразным установить требования к архитектурно-градостроительному облику в отношении объектов расположенных по центральной ул. Комсомольской.

Савина Ю.В.:

Предлагаю установить требования к архитектурно-градостроительный облику вдоль ул. Комсомольский пос. Комсомольского по границам земельных участков и на всей зоне ОД1 в центре пос. Комсомольского, наложить штриховку на графический материал фасадов объектов ориентированных на главную улицу.

Хмелько Е.А.:

Поддерживаю.

Зайцева Г.Е.:

Тогда, предлагаю изложить требования к архитектурно-градостроительному облику Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района в следующей редакции:

«В соответствии с частью 5.3 статьи 30 ГрК РФ на карте градостроительного зонирования отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя:

- требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства;
- требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;
- требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;
- требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;
- требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;
- требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

Территория, предусматривающая требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства отображена на Карте градостроительного зонирования территории Комсомольского сельского поселения.

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:

1) Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства:

- застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами;

2) Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства:

- При проектировании объектов капитального строительства учитывать стилистику существующей застройки, либо принимать нейтральное стилистическое решение.

Допускается тактичное (умеренное) заимствование исторических архитектурных приемов со стилизованными декоративными элементами.

В фасадных решениях объектов, формирующих уличный фронт застройки, обязательно использовать характерные пропорции, масштаб и ритм фасадов существующей застройки. – Архитектурное решение в пределах всего фасада должно располагаться с привязкой к композиционным осям фасада.

3) Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства: фасады объектов капитального строительства выполняются с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки в границах территории).

При выборе цветов и материалов необходимо продумать гармоничные цветовые сочетания. Применять акцентный цвет в малом количестве. Приветствуется использование светлого нейтрального оттенка в качестве основного. Отдавать предпочтение природным материалам. При проектировании объектов капитального строительства учитывать цветовые решения сложившейся застройки.

4) Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

- фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики;

- не допускается использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку), профилированного металлического листа (профнастила), асбестоцементных листов;

- при отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа;

5) Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

- размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений.

6) Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

- фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются архитектурным освещением;

- архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов

социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами, ослеплять участников дорожного движения;

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия применяются в части, не противоречащей требованиям охраны объектов культурного наследия.

Требования при строительстве объектов религиозного назначения, проектировать с учетом СП 118,13330.2022 Общественные здания и сооружения. СНиП 31-06-2009, СП 391.1325800.2017 «Храмы православные. Правила проектирования».

Объемно-пространственные, архитектурно-стилистические и цветовые характеристики объектов религиозного назначения определяются в зависимости от типа и функционального назначения объекта. Необходимо соблюдать канонические требования соответствующих конфессий, локальную национальную специфику архитектурных деталей и приёмов, строительных и отделочных материалов и т.д.

Входные группы зданий должны быть оборудованы беспрепятственным доступом для маломобильных групп населения (пандус, безпороговые дверные проемы), а также навигационными элементами (флажки, маячки для инвалидов, кнопка вызова сотрудника). Входные группы здания и въездная группа территории должна быть оборудована осветительными приборами. При устройстве освещения входов допускается учитывать систему праздничной иллюминации и ночной подсветки фасада.

При проектировании объектов капитального строительства учитывать требования, установленные правилами благоустройства территории Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района, утвержденными решением 36 сессии IV созыва Совета Комсомольского сельского поселения Гулькевичского района от 24.06.2022 г. № 2, а именно: 2.8. «Оформление и оборудование зданий и сооружений», 8.1. «Общие требования к размещению вывесок, указателей», 8.2. «Общие требования к внешнему виду вывесок, указателей», 8.3. «Специальные требования к размещению и внешнему виду вывесок в витринах», 8.4. «Специальные требования к размещению и внешнему виду консольных вывесок и консольных указателей», 8.5. «Специальные требования к размещению и внешнему виду отнесенных вывесок», 8.6. «Специальные требования к размещению и внешнему виду настенных указателей», 8.7. «Требования к размещению и внешнему виду вывесок на крышах (крышные вывески)», 8.9. «Специальные требования к размещению и внешнему виду знаков адресации».

Возражений от участников публичных слушаний не поступило.

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 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.

Необходимо также учесть ранее направленные рекомендации департамента согласно письмам: № 71-01-08-11406/20 от 24 декабря 2020 г., № 71-01-09-276/21 от 18 января 2021 г., № 71-01-09-1959/22 от 21 марта 2022 г., № 71-05.1-04-3489/22 от 16 мая 2022 г., № 71-01-09-6807/22 от 05 сентября 2022 г., № 71-01-09-9406/22 от 30 ноября 2022 г., № 71-05.1-04-3823/23 от 05 мая 2023 г., № 71-01-09-3815/23 от 05 мая 2023 г. Учесть, что департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края указывал о необходимости установления в правилах землепользования и застройки муниципальных образований Краснодарского края требований, предусмотренных пунктом 4.2.2. нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 (в редакции от 31 августа 2023 г.), в соответствии с которым в целях обеспечения разрешенного использования объектов недвижимости на вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Письма представляю на всеобщее обозрение.

Главе Комсомольского сельского поселения так же необходимо еще раз проанализировать градостроительные регламенты каждой территориальной зоны с учетом существующей застройки и инвестиционной привлекательности территорий, с учетом технического задания, прилагаемого к заключенному контракту и в соответствии с действующим законодательством.

Необходимо отобразить в регламентах и внести в графическую часть охранные пункты государственной геодезической сети.

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 в управление государственной охраны

объектов культурного наследия администрации Краснодарского края, департамент архитектуры и градостроительства Краснодарского края, так как работа по данному проекту осуществляется за счет представленных субсидий, далее, после получения положительного согласования, представить 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

СОГЛАСОВАНО:

Начальник управления
архитектуры и градостроительства
администрации муниципального
образования Гулькевичский район,
главный архитектор



Г. Е. Зайцева