

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

13 часов 00 минут «13» октября 2023 года

пос. Лесодача

**№ 36/2023**

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- |                                    |   |                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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;                           |
| Смольянинов<br>Николай Викторович  | - | исполняющий обязанности начальника управления имущественных отношений администрации муниципального образования Гулькевичский район;                                        |
| Звозникова<br>Наталья Анатольевна  | - | исполняющая обязанности начальника правового управления администрации муниципального образования Гулькевичский район;                                                      |
| Караулова<br>Татьяна Александровна | - | управляющий делами администрации муниципального образования Гулькевичский район;                                                                                           |
| Терекова<br>Оксана Анатольевна     | - | начальник отдела капитального строительства управления по строительству администрации муниципального образования Гулькевичский район;                                      |
| Хомутова<br>Елена Викторовна       | - | начальник отдела экономики, привлечения инвестиций администрации муниципального образования Гулькевичский район;                                                           |

Вишневский - глава сельского поселения Венцы-Заря  
 Дмитрий Викторович Гулькевичского района (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). Заседание настоящей комиссии проводится во главе с заместителем председателя комиссии Зайцевой Галиной Евгеньевной. 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 сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района (далее – проект).

С докладом выступит заместитель председателя комиссии Зайцева Г.Е.  
 Зайцева Г.Е.:

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 Краснодарского края «В 24 часа» от 8 июня 2023 г. № 23 (12831).

Правила землепользования и застройки Сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района утверждены решением 55 сессии II созыва Совета Сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района от 14 ноября 2013 г. № 7, последние изменения внесены 28 апреля 2021 г. на основании решения Совета муниципального образования Гулькевичский район № 5 от 28 апреля 2021 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. № 1212 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Венцы-Заря 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 Краснодарского края «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. (вторник с 8:00 до 12:00, четверг с 8:00 до 17:00, 13.10.2023 г. с 8:00 до 13:00) 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 Сельского поселения Венцы-Заря 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.

Генеральный план сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района, утвержден решением 19 сессии II созыва Совета сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района от 28 октября 2010 г. № 3 «Об утверждении генерального плана сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района», последние изменения внесены 13.03.2019 г. на основании решения Совета муниципального образования Гулькевичский район № 15 от 13.03.2019 г.

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 соответствие с помощью веб-сервиса «Редактор градостроительных регламентов Краснодарского края» - <https://regl-krasnodarsky.itpgrad.ru/>.

Наименования территориальных зон, цветовая гамма территориальных зон приведены в соответствии с инструкцией департамента.

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

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 рекомендации департамента отраженные в письмах: № 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 5 сентября 2022 г., № 71-01-09-9406/22 от 30 ноября 2022 г., № 71-05.1-04-3823/23 от 5 мая 2023 г., № 71-01-09-3815/23 от 5 мая 2023 г.

Письма представляю на всеобщее обозрение.

Кроме того нужно учесть, что департамент 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.

Смолянинов 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.

Вишневский Д.В.:

Администрация сельского поселения Венцы-Заря ранее оглашала свои замечания по проекту. Так, для развития поселения и повышения его инвестиционной привлекательности, необходимо доработать Проект внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения

Венцы-Заря. Я буду озвучивать какие изменения мы просим внести в проект и показывать на карте соответствующие земельные участки и территории:

1. Нужно сократить до максимально возможного охранные зоны «П2», «СХ4» (обратить особое внимание на те участки где охранный зона накрывает «Ж1»), так как предприятий там уже давно нет.

2. В поселке Лесодача заменить зону «Ж1», вплотную примыкающую к зоне кладбища «С1», на «СХ7».

3. В поселке Венцы заменить зону «ОД1», расположенную на ул.Пионерской между «Ж1» и «СХ7», на «Ж1».

4. В поселке Венцы на ул.Приозерной заменить зону «ОД1» на «Ж1».

5. В поселке Венцы на ул. Магистральной возле зоны «И» заменить зону «Р» на «Ж1» на одном земельном участке.

6. В поселке Венцы напротив стадиона (большая зона «Р1») находятся две зоны «П2». Просим заменить половину зоны «П2», которая ближе к «ОД1» на зону «ОД1».

7. По заявлению Петренко Л.Н., в пос. Венцы заменить зону «Т» на «Ж1» на земельном участке с кадастровым номером 23:06:0602020:103.

Вышеперечисленные изменения, которые мы просим отразить и учесть в Проекте, ранее были нами озвучены проектировщику.

Зайцева Г.Е.:

Департамент проводит работу по включению в градостроительные регламенты поселений требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, в связи с чем предлагаю изложить в Проекте требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, 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 сельского поселения Венцы-Заря.

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 сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района, утвержденными решением 43

сессии IV созыва Совета сельского поселения Венцы-Заря Гулькевичского района от 28.06.2022 г. № 1, а именно: раздел 4. «Порядок содержания фасадов зданий, сооружений и земельных участков».

Вишневский Д.В.:

Предлагаю применить эти требования к архитектурно-градостроительному облику в отношении объектов расположенных в центре пос. Венцы.

Возражений от участников публичных слушаний не поступило.

Зайцева Г.Е.:

У кого-то есть замечания, предложения?

Замечаний и предложений не поступило.

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

Зайцева Г.Е.:

Целесообразно доработать проект согласно замечаниям и предложениям 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. Так как работа по данному проекту осуществляется за счет представленных субсидий, необходимо направить проект на согласование в департамент архитектуры и градостроительства Краснодарского края, 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.

Заместитель председателя комиссии

Г.Е. Зайцева

Секретарь комиссии

И.А. Шевченко