

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

16 часов 00 минут «7» февраля 2024 г.

пос. Урожайный

**№ 5/2024**

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- |                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| Зайцева<br>Галина Евгеньевна      | - | начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, главный архитектор, заместитель председателя комиссии; |
| Выборная<br>Анна Григорьевна      | - | ведущий специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Гулькевичский район, секретарь комиссии;                           |
| Батталова<br>Оксана Александровна | - | управляющий делами администрации муниципального образования Гулькевичский район;   |
| Заливадный<br>Владимир Николаевич | - | руководитель муниципального казенного учреждения «Управление капитального строительства» муниципального образования Гулькевичский район;                                   |
| Ильин<br>Григорий Валерьевич      | - | начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Гулькевичский район;   |
| Пеплов<br>Владимир Александрович  | - | глава сельского поселения Кубань Гулькевичского района (по согласованию);  |
| Терекова<br>Оксана Анатольевна    | - | начальник отдела капитального строительства управления по строительству администрации муниципального   |

образования Гулькевичский район;

- |                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
| Хмелько<br>Елена Александровна | - | начальник управления экономики и потребительской сферы администрации муниципального образования Гулькевичский район; |
| Хомутова<br>Елена Викторовна   | - | начальник отдела экономики, привлечения инвестиций администрации муниципального образования Гулькевичский район;     |
| Представитель                  | - | департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.  |

Открыла заседание заместитель председателя комиссии Зайцева Г.Е.:

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 г. № 4, документы принятые администрацией муниципального образования Гулькевичский район и комиссии в целях соблюдения процедуры проведения публичных слушаний. Организатором проведения публичных слушаний является комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территории муниципального образования Гулькевичский район.

На повестке дня:

Обсуждение материалов постановления администрации муниципального образования Гулькевичский район от 16 января 2024 г. № 24 «О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Кубань Гулькевичского района».

Правила землепользования и застройки сельского поселения Кубань Гулькевичского района утверждены решением Совета сельского поселения Кубань Гулькевичского района от 12 декабря 2012 г. № 6.

Главой муниципального образования Гулькевичский район вынесено постановление от 14 декабря 2023 г. № 2019 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Кубань Гулькевичского района».

В общественно-политической газете Гулькевичского района Краснодарского края «В 24 часа» от 21 декабря 2023 г. № 51 (12859) обнародовано данное постановление.

Срок проведения публичных слушаний: с 18 января по 15 февраля 2024 г.

В общественно-политической газете Гулькевичского района Краснодарского края «В 24 часа» от 18 января 2024 г. № 3 (12863) обнародовано оповещение о проведении публичных слушаний.

Сегодня мы с вами ознакомимся с проектом внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Кубань Гулькевичского района.

Представляем на всеобщее обозрение картографическую и текстовую часть проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Кубань Гулькевичского района.

С докладом выступит ведущий специалист администрации сельского поселения Кубань Гулькевичского района Доннер А.С.

После доклада можно будет задать вопросы и внести свои предложения.  
Доннер А.С.:

Проект подготовлен в соответствии с генеральным планом сельского поселения Кубань Гулькевичского района, утвержденным решением Совета муниципального образования Гулькевичский район от 30 сентября 2022 г. № 7 «О внесении изменений в решение Совета сельского поселения Кубань Гулькевичского района от 23 сентября 2011 г. № 2 «Об утверждении генерального плана сельского поселения Кубань Гулькевичского района».

Виды разрешенного использования определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации правила землепользования и застройки сельского поселения Кубань состоят из текстовой и графической частей.

Графическая часть представлена двумя картами «Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий» Текстовая часть включает виды разрешенного использования, параметры и ограничения застройки территориальных зон.

Зайцева Г.Е.:

В соответствии с письмом управления Государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 21.09.2023 г. № 78-08-16390/23 о включении выявленного объекта культурного наследия «Флигель», расположенного в Гулькевичском районе, пос. Трудовой, ул. Комсомольская, д. 8 и о внесении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения, утверждения его границ и режима использования территории. В отношении указанного объекта силами управления архитектуры и градостроительства администрации

муниципального образования Гулькевичский район внесены изменения в графический материал в части отображения его границ, изложив карту градостроительного зонирования и карту зон с особыми условиями в новой редакции.

В рамках исполнения поручения Губернатора, Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края о необходимости внесения изменений в правила землепользования и застройки, а именно: в части внесения изменений в градостроительный регламент жилых зон, градостроительный регламент общественных зон, градостроительный регламент многофункциональной общественно-деловой зоны (O1), градостроительный регламент зоны специализированной общественной застройки (O2) градостроительные регламенты дополнить пунктами следующего содержания:

«К заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования, выданных уполномоченными органами муниципального образования.

При установлении предельных параметров для объектов индивидуального жилищного строительства допустимо руководствоваться следующими показателями: - максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м; - максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1; за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства; - максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) - не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства; максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° - 13 м.

Раздел земельных участков, предусматривающих индивидуальное жилищное строительство площадью 1,5 га и более устанавливаются исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Запрещается освоение незастроенных территорий (элементов планировочной структуры) под жилищное строительство без обеспечения размещаемых объектов объектами транспортной и инженерной инфраструктур, определенной документацией по планировке территории.

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.

Запрещается перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.».

А.С. Доннер:

Поступило предложение от УФПС Краснодарского края за № Ф23-01/9871 от 27 декабря 2023 г. «О размещении модульных отделений почтовой связи (далее - МОПС) в пос. Мирном Гулькевичского района» внести в проект следующие изменения:

внести изменения в Градостроительный регламент жилых зон Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1): таблицу, Виды разрешенного использования земельных участков (здесь и далее ВРИ) и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, дополнить строками следующего содержания:

№ п / п	Код ВРИ	Наименование ВРИ; Описание ВРИ	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства					
			Предел ьная этажно сть зданий , строен ий, соору жений	Предельн ые размеры ЗУ (мин.- макс.), кв.м	Макс имал ьный % застр ойки	Параметры минимальных отступов, м		
						От границ соседни х ЗУ	От красн ых линий	От проезд ов
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>								
1 9	3.2.3	Оказание услуг связи: Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной,	3	мин.: 200;  макс.: 1000	60	3	5	3

		междугородней и международной телефонной связи							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Вопросов и предложений в процессе публичных слушаний не поступало.

Зайцева Г.Е.:

Публичные слушания считаю состоявшимися. Заключение о результатах публичных слушаний будет опубликовано в соответствии с действующим законодательством в общественно-политической газете Гулькевичского района Краснодарского края «В 24 часа».

Благодарю всех присутствующих за участие!

Приложение: 1л., в 1 экз.

Заместитель председателя комиссии



Г.Е. Зайцева

Секретарь комиссии



А.Г. Выборная