

ПРОТОКОЛ № 2-1

заседания комиссии по проведению публичных слушаний по разработке проекта «Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края»

Дата проведения: 30 августа 2024 года

Время проведения заседания: 9:00

Место проведения: пос. Южный

Присутствовали:

Председатель комиссии:

А.С. Богданов

Заместитель председателя комиссии:

С.Ф. Геманов

Секретарь комиссии:

Т.В. Бондарева

Члены комиссии:

Н.А. Афанасьева

А.В. Белозёрова

К.А. Ивлев

Н.В. Косенко

Ю.Г. Котов

Д.А. Купавская

Н.В. Науменко

Ю.В. Низаева

О.В. Салова

В.В. Сергиенко

Кворум соблюден.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Разработка проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края.

СЛУШАЛИ:

Заместитель председателя комиссии Геманов С.Ф. пояснил, что на публичных слушаниях рассматривается проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края (далее – Проект), разработанный на основании постановления администрации муниципального образования Белореченский район от 1 июля 2024 г. № 802 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Южненского сельского поселения муниципального образования Белореченский район Краснодарский край».

Оповещение о назначении публичных слушаний опубликовано в средствах массовой информации газета «Огни Кавказа» от 15 августа 2024 г. № 33 (14847) и размещено на официальном сайте администрации МО Белореченский район adm-belorechensk.ru в разделе «Градостроительная деятельность», «Новости в сфере градостроительства».

Прием рекомендаций, предложений и замечаний по данному Проекту, вынесенному на публичные слушания, осуществлялся до 12:00 29 августа 2024 г.

Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки подготовлен в соответствии со статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Краснодарского края от 8 августа 2016 г. № 3459-КЗ «О закреплении за сельскими поселениями Краснодарского края отдельных вопросов местного значения городских поселений», приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793», поручением Губернатора Краснодарского края об организации работы по установлению в градостроительных регламентах правил землепользования и застройки обязательных требований в соответствии с пунктом 4.2.2 раздела 4.2 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. №78, протестом Белореченской межрайонной прокуратуры от 25 июня 2024 г. № 07-02-2024/Прдп529-24-20030017, а также в Проект внесены изменения, на основании поступивших заявлений юридических и физических лиц, поданных в инициативном порядке.

ВЫСТУПАЛИ:

Заместитель председателя комиссии пояснил, что в период проведения публичных слушаний от заинтересованных лиц поступили следующие предложения:

1. Геманов С.Ф.: Предлагаю для территориальной зоны СХ-1 «Зона сельскохозяйственных угодий в составе границ населенного пункта» установить следующие предельные параметры земельных участков:

Геманов С.Ф.:

Предлагаю вынести на голосование изменения для территориальной зоны СХ-1 «Зона сельскохозяйственных угодий в составе границ населенного

пункта»:

1.1. Для видов разрешенного использования земельных участков «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур» (код 1.2), «Овощеводство» (код 1.3), «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур» (код 1.4), «Выращивание льна и конопли» (код 1.6) установить минимальную площадь земельного участка – 1000 кв.м.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Установить в градостроительном регламенте территориальной зоны СХ-1 минимальную площадь земельных участков для видов разрешенного использования земельных участков «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур» (код 1.2), «Овощеводство» (код 1.3), «Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур» (код 1.4), «Выращивание льна и конопли» (код 1.6) – 1000 кв.м.

1.2. Для вида разрешенного использования земельных участков «Садоводство» (код 1.5) установить минимальную/максимальную площадь земельных участков 600/1500 кв.м.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Установить в градостроительном регламенте территориальной зоны СХ-1 минимальную/максимальную площадь земельных участков для видов разрешенного использования земельных участков «Садоводство» (код 1.5) – 600/1500 кв.м.

1.3. В соответствии с перечнем поручений, данных Губернатором Краснодарского края Кондратьевым В.И. 15 мая 2024 г. в ходе совещания по вопросу выбытия сельскохозяйственных угодий из сельскохозяйственного оборота в связи с включением в черту населенных пунктов, необходимо внести изменения в Правила, согласно которым вид разрешенного использования земельного участка «ведение огородничества» (код 13.1) предусмотреть исключительно в территориальных зонах сельскохозяйственного использования в основных видах и параметрах разрешенного использования земельных участков. Прошу проголосовать за исключение из раздела «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» градостроительного регламента территориальной зоны Ж-1Б и включение в раздел «Основные виды и параметры разрешенного использования

земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны СХ-1 вида разрешенного использования земельного участка «ведение огородничества» (код 13.1) и установить минимальную и максимальную площадь земельного участка 600/1500 кв.м.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Исключить из раздела «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» градостроительного регламента территориальной зоны Ж-1Б и включить в раздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны СХ-1 вид разрешенного использования земельного участка «ведение огородничества» (код 13.1) и установить минимальную и максимальную площадь земельного участка 600/1500 кв.м.

2. Геманов С.Ф.: В соответствии с поручением главы администрации (губернатора) Краснодарского края департамент архитектуры и градостроительства Краснодарского края рекомендует организовать работу по установлению в градостроительных регламентах ПЗЗ обязательных требований в соответствии с пунктом 4.2.2 раздела 4.2 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом ДАГ от 16 апреля 2015 г. №78. В связи с чем, предлагаю в пресамбуле территориальных зон Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) и Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами) дополнить следующий текст:

«Жилые зоны необходимо предусматривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, несовместимые с требованиями настоящих норм, не допускается размещать в жилых зонах.

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, разрабатываемой за счет средств правообладателей земельных участков.

Под обеспечением возможности разрешенного использования объектов недвижимости следует понимать установление в документации по планировке территории мест планируемого размещения объектов социальной, транспортной, коммунальной инфраструктуры, объектов благоустройства, территорий общего пользования, необходимых для

нормальной эксплуатации зданий, строений, сооружений и комфортного проживания населения.

При планировочной организации жилых зон следует предусматривать их дифференциацию по типам застройки, ее этажности и плотности, местоположению с учетом историко-культурных, природно-климатических и других местных особенностей. Тип и этажность жилой застройки определяются в соответствии с социально-демографическими, национально-бытовыми, архитектурно-композиционными, санитарно-гигиеническими и другими требованиями, предъявляемыми к формированию жилой среды, а также возможностью развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур и обеспечения противопожарной безопасности».

Геманов С.Ф.:

Предлагаю проголосовать за дополнение в преамбулу территориальных зон Ж-1Б и Ж-МЗ.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

В преамбуле градостроительных регламентов территориальных зон Ж-1Б и Ж-МЗ дополнить требования в соответствии с пунктом 4.2.2 раздела 4.2 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом ДАГ Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. №78.

3. Геманов С.Ф.: Предлагаю в градостроительный регламент территориальной зоны Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами) для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) установить следующие предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства ОКС.

Геманов С.Ф.:

Предлагаю проголосовать за внесение изменений в территориальные зоны Ж-МЗ для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» в части следующих пунктов:

3.1. Минимальная площадь земельных участков – 500 кв. м.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Установить в градостроительном регламенте территориальной зоны Ж-МЗ минимальную площадь земельных участков для вида разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) – 500 кв. м.

3.2. Минимальная ширина земельных участков, образующих проезд из общих земельных участков – 5 м.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Установить в градостроительном регламенте территориальной зоны Ж-МЗ минимальную ширину земельных участков, образующих проезд из общих земельных участков – 5 м.

4. Геманов С.Ф.: Предлагаю в градостроительные регламенты территориальных зон Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) и Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами) для вида разрешенного использования земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства» (код 2.2) установить следующие предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства ОКС.

Геманов С.Ф.:

Предлагаю проголосовать за изменение территориальных зон Ж-1Б и Ж-МЗ для вида разрешенного использования земельного участка «для ведения личного подсобного хозяйства» по следующим пунктам:

4.1. Минимальная ширина земельных участков, образующих проезд из общих земельных участков – 5 м.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Установить в градостроительных регламентах территориальных зон Ж-1Б и Ж-МЗ минимальную ширину земельных участков, образующих проезд из общих земельных участков – 5 м.

4.2. Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:
- при реконструкции существующего здания – не менее 1 м.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Дополнить в градостроительных регламентах территориальных зон Ж-МЗ минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:

- при реконструкции существующего здания – не менее 1 м.

5. Дополнить в раздел «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальных зон Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) и Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами) следующий текст: «Возможность размещения антенно-мачтовых сооружений рассматривается на публичных слушаниях».

Геманов С.Ф.:

Предлагаю проголосовать за внесение дополнения в раздел «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальных зон Ж-1 и Ж-МЗ.

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Дополнить в раздел «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальных зон Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) и Ж-МЗ (Зона застройки малоэтажными жилыми домами) текст «Возможность размещения антенно-мачтовых сооружений рассматривается на публичных слушаниях».

6. Богданов А.С.: Предлагаю рассмотреть вопрос об исключении из раздела «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» градостроительного регламента территориальной зоны Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) следующие виды разрешенного использования земельных участков: «Бытовое обслуживание» (код 3.3), «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1), «Магазины» (код 4.4) и включения вышеуказанных видов разрешенного использования в раздел «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства».

Геманов С.Ф.:

Предлагаю проголосовать за исключение из раздела «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны Ж-1Б видов разрешенного использования земельных участков с кодом: 3.3, 3.4.1, 4.4 и включения их в раздел «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства».

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Исключить из раздела «Основные виды и параметры разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства» градостроительного регламента территориальной зоны Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) виды разрешенного использования земельных участков: «Бытовое обслуживание» (код 3.3), «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1), «Магазины» (код 4.4) и включить вышеуказанные виды разрешенного использования в раздел «Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства».

7. Геманов С.Ф.: Для реализации на земельных участках с кадастровыми номерами 23:39:1006001:126, 23:39:1006001:533 инвестиционного проекта «Глэмпинг» необходимо добавить для зоны Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» в условно-разрешенные виды и параметры использования земельных участков вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1).

Геманов С.Ф.:

Предлагаю проголосовать за дополнение градостроительного регламента территориальной зоны Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» раздел «Условно-разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» вида разрешенного использования земельного участка «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1) со следующими параметрами:

Код вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства ОКС
5.2.1	Туристическое обслуживание	Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей	<ul style="list-style-type: none"> - минимальная/максимальная площадь земельного участка – 2000 кв. м/не подлежит установлению; - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 18 м; - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 3 м, от красной линии проездов не менее чем на - 3 м; - минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м; - максимальное количество этажей зданий – 3 этажа; - максимальная высота зданий,

			строений от уровня земли -15 м; - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%, процент застройки подземной части не регламентируется
--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ГОЛОСОВАЛИ:

«ЗА» - ЕДИНОГЛАСНО;

«ПРОТИВ» - 0 человек;

«ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0 человек.

РЕШИЛИ:

Дополнить градостроительный регламент территориальной зоны Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» раздел «Условно-разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства» вид разрешенного использования земельного участка «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1) с вышеуказанными параметрами.


КОМИССИЯ РЕШИЛА:

Рекомендовать главе муниципального образования Белореченский район одобрить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки Южненского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края и направить его в представительный орган местного самоуправления (Совет муниципального образования Белореченский район).

Председатель комиссии:

 А.С. Богданов



Заместитель председателя комиссии:

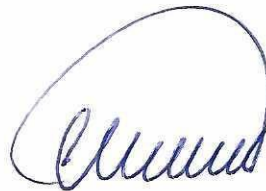
 С.Ф. Геманов

Секретарь комиссии:

 Т.В. Бондарева

Члены комиссии:

 Н.А. Афанасьева
 А.В. Белозерова



К.А. Ивлев

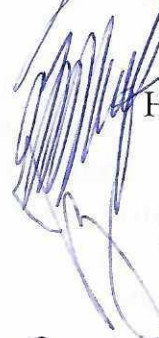
~~Н.В. Косенко~~



Ю.Г. Котов



Д.А. Купавская

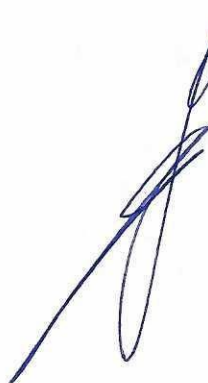


Н.В. Науменко

Ю.В. Низаева



О.В. Салова



В.В. Сергиенко