

## ПРОТОКОЛ № 2

заседания комиссии по проведению публичных слушаний  
по проекту внесения изменений в Правила землепользования и  
застройки территории Белореченского городского поселения  
Белореченского района Краснодарского края

31 июля 2017 года

13-30

город Белореченск

Объект обсуждений: проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края (далее – Правила).

Разработчик проекта: администрация муниципального образования Белореченский район

Основание для проведения:

- Градостроительный кодекс РФ,
- Устав муниципального образования Белореченский район,
- Постановление администрации муниципального образования Белореченский район от 22 февраля 2017 года №373 «О подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края»,
- Постановление администрации муниципального образования Белореченский район от 25 мая 2017 года № 1214 «О назначении публичных слушаний по проектам внесения изменений в Правила землепользования и застройки Южненского, Друженского, Бжедуховского сельских поселений и территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края».

Организатор публичных слушаний: комиссия по вопросам градостроительства, землепользования и застройки администрации муниципального образования Белореченский район.

Члены комиссии по проведению публичных слушаний – 5 человек.

Эксперты публичных слушаний: не требуются.

Заявители и заинтересованные лица – 3 человека.

Председатель комиссии – В.Т.Назарян

Секретарь комиссии – Н.В.Косенко (в связи с отсутствием Н.А.Афанасьевой на период проведения публичных слушаний)

### СЛУШАЛИ:

Председателя комиссии В.Т.Назаряна, который огласил повестку публичных слушаний и пояснил, что публичные слушания проводятся по инициативе комиссии по вопросам градостроительства, землепользования и застройки администрации муниципального образования Белореченский район, дата, место и

время проведения публичных слушаний были опубликованы в СМИ (газета «Огни Кавказа» от 30 мая 2017 года № 41 (14397)), а также огласил регламент и порядок проведения публичных слушаний. Затем пояснил, что в текстовую и графическую части действующих правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 8 апреля 2016 года №120 вносятся следующие изменения в соответствии с внесенными изменениями в Градостроительный кодекс Российской Федерации, поступившими заявлениями физических и юридических лиц в инициативном порядке (администрации Белореченского городского поселения от 11.04.2017г. №02-14/366 и от 12.07.2017г. №02-14/743, отдела инвестиций и проектного сопровождения администрации МО Белореченский район от 17.04.2017г. №07-09/3394, заместителя главы МО Белореченский район, начальника управления сельского хозяйства от 12.07.2017г. №01-04/02-736, управления имущественных отношений администрации МО Белореченский район от 29.06.2017г. №1526, управления архитектуры и градостроительства администрации МО Белореченский район от 29.06.2017г., ООО «Оксиген-М» от 20.07.2017г. №157, граждан Прокопенко Н.И. от 24.07.2017г., Сиреканян А.С. от 17.07.2017г., Казарьян Е.И. от 04.05.2017г., Вдовиченко А.В. от 02.06.2017г., Бобрышева А.Е. от 05.04.2017г., Паскалова И.В. от 12.02.2017г., Санжаровского М.А. от 24.07.2017г.).

1. «Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» излагается в новой редакции в связи с внесенными изменениями в Градостроительный кодекс Российской Федерации и методическими рекомендациями по приведению правил землепользования и застройки в соответствие с требованиями действующего законодательства, направленными департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 8 февраля 2017 года №71-1143/17-01-08;

2. Графическая часть «Части II. Карта(ы) градостроительного зонирования, карта(ы) зон с особыми условиями использования территории», приводится в соответствие с утвержденным генеральным планом поселения в части:

2.1. отнесения земельного участка в кадастровом квартале 23:39:0706002 из территориальной зоны СХ-2 в территориальную зону Ж-1Б и ОД-2 (несоответствие генеральному плану поселения),

2.2. отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101129:775 и прилегающего к нему земельного участка к территориальной зоне Ж-1Б (несоответствие генеральному плану поселения),

2.3. отнесения земельного участка в кадастровом квартале 23:39:1101886 из территориальной зоны ОД-3 в территориальную зону СХ-1 (несоответствие генеральному плану поселения),

2.4. отнесения земельного участка, левая сторона автомобильной дороги Майкоп-Усть-Лабинск-Кореновск из территориальной зоны ОД-3 в территориальную зону ИВ-1 (несоответствие генеральному плану поселения),

2.5. отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101227:173 к территориальной зоне ОД-2 (отнесение земельного участка

к одной территориальной зоне),

2.6. отнесения земельного участка в кадастровом квартале 23:39:1101112 к территориальной зоне Ж-1Б из территориальной зоны Р-ТОС (для размещения здания школы на 1100 мест),

2.7. отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101886:271 к территориальной зоне ОД-2 (отнесение земельного участка к одной территориальной зоне),

2.8. отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101286:24 к территориальной зоне ОД-2 из территориальной зоны Ж-1А (несоответствие генеральному плану поселения),

2.9. отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101173:114 к территориальной зоне ОД-2 из территориальной зоны Ж-1Б (несоответствие генеральному плану поселения),

2.10. отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101079:13 к территориальной зоне ИТ-1 из территориальной зоны Р-О (несоответствие генеральному плану поселения),

2.11. отнесения земельных участков с кадастровыми номерами 23:39:1101067:39 и 23:39:1101085:144 к территориальной зоне ИТ-1 из территориальной зоны Ж-СЗ (несоответствие генеральному плану поселения),

2.12. отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101044:150 к территориальной зоне Р-ТОС из территориальной зоны Ж-ММ (несоответствие генеральному плану поселения),

2.13. отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101044:21 к территориальной зоне ОД-2 из территориальной зоны Ж-СЗ (несоответствие генеральному плану поселения),

2.14. приведения территориальных зон в кадастровых кварталах 23:39:1101079 и 23:39:1101020 в соответствии с генеральным планом поселения.

3. В текстовую часть «Части III. Градостроительные регламенты» вносятся следующие изменения:

3.1. подраздел «Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида «Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики» территориальных зон Ж-1А, Ж-1Б, Ж-МЗ, Ж-КСТ дополнить параметром «Минимальное расстояние для септиков от красной линии – 1м.»;

3.2. виды объектов капитального строительства подраздела «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [2.3] - Блокированная жилая застройка территориальных зон Ж-1А, Ж-1Б, Ж-МЗ изложить в новой редакции «Блокированные жилые дома» для которых установить площадь земельных участков на «блок жилого дома»;

3.3. подраздел «Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны Ж-1А дополнить видом использования земельных участков [3.5.2] - Среднее и высшее профессиональное образование;



3.4. подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [5.1] – Спорт, территориальной зоны Ж-1Б дополнить следующим параметром «максимальная площадь земельных участков - 25000 кв.м»;

3.5. подраздел «Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны Ж-КСТ дополнить видом использования земельных участков [2.1.1] - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка для размещения 2-4 квартирных жилых домов с соответствующими параметрами;

3.6. подраздел «Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны ОД-2 дополнить видом использования земельных участков [6.0] - Производственная деятельность с соответствующими параметрами;

3.7. подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса, территориальной зоны ОД-3 изменить максимальную площадь земельных участков с 3500 кв.м на 10000 кв.м;

3.8. подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [2.5] - Среднеэтажная жилая застройка, территориальной зоны Ж-СЗ изменить максимальный процент застройки в границах земельного участка с 40% на 50%;

3.9. подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [4.9.1] - Объекты придорожного сервиса, территориальной зоны ИТ-2 дополнить следующим видом объектов капитального строительства «размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса»;

3.10. подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» для вида использования земельных участков [5.1] – Спорт, территориальной зоны Р-О дополнить следующим параметром «максимальная площадь земельных участков - 45000 кв.м»;

3.11. в примечании территориальных зон Ж-1А, Ж-1Б, Ж-МЗ, Ж-СЗ, Ж-ММ, Ж-КСТ минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для жилых зданий изложить в новой редакции «-для жилых зданий 3 м (кроме земельных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 15 метров и менее)»;

3.12. примечание всех территориальных зон дополнить пунктом следующего содержания «Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участков,

зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе»;

3.13. во всех территориальных зонах, которые предполагают строительство объектов капитального строительства параметр «минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 8 м» изложить в новой редакции «минимальная ширина земельных участков подлежащих застройке – 8 м; минимальная ширина земельных участков образующих проезд из общих земельных участков – 3,5 м»;

3.14. во всех территориальных зонах, которые предполагают размещение вспомогательного сооружения – септик, установить расстояние от границы смежного земельного участка не менее 1 м.

4. «Часть IV. Заключительные положения» признать утратившей силу.

5. В соответствии с внесенными изменениями, по тексту «статья 28» заменить на «статья 32», «статья 29» заменить на «статья 33», «статья 30» заменить на «статья 34», «статья 31» заменить на «статья 35», «статья 32» заменить на «статья 36», «статья 33» заменить на «статья 37», «статья 34» заменить на «статья 38», «статья 35» заменить на «статья 39».

Секретарь комиссии Н.В.Косенко доложила, что работы по внесению изменений в Правила были проведены силами администрации муниципального образования Белореченский район. Данный проект был разработан в электронном виде в формате JPEG, а так же с использованием компьютерных технологий в программном продукте Free Reason в системе координат МСК-23. Карта градостроительного зонирования Правил была совмещена с кадастровой базой.

В период проведения публичных слушаний поступило предложение от В.А.Астахова – начальника отдела муниципальных земельных ресурсов управления имущественных отношений администрации муниципального образования Белореченский район с просьбой в подраздел «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» территориальной зоны ИТ-2 дополнить видом использования земельных участков [12.0] – Земельные участки (территории) общего пользования для размещения Объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства с соответствующими параметрами.

Секретарь комиссии Н.В.Косенко зачитала заключение о результатах публичных слушаний.

#### **КОМИССИЯ РЕШИЛА:**

Принять положительное решение по всем пунктам поступивших предложений кроме подпункта 3.14. пункта 3 и рекомендовать главе муниципального образования Белореченский район принять решение о направлении проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории Белореченского

6  
городского поселения Белореченского района Краснодарского края в представительный орган местного самоуправления (Совет Белореченского городского поселения) с учетом принятых предложений и рекомендаций.

Председатель комиссии



В.Т.Назарян

Секретарь комиссии



Н.В.Косенко