

ПРОТОКОЛ
проведения публичных слушаний по проекту
внесения изменений в правила землепользования и
застройки Шедокского сельского поселения Мостовского
района

5 июля 2022 года

с.Заречное

Место проведения публичных слушаний: Краснодарский край, Мостовский район, с. Заречное, ул. Степная, возле дома №7.

Дата и время проведения публичных слушаний:

5 июля 2022 г., 14 часов 00 минут.

Инициатор публичных слушаний: администрация муниципального образования Мостовский район.

Публичные слушания назначены постановлением администрации муниципального образования Мостовский район от 21 июня 2022 г. № 730 "О назначении публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки Шедокского сельского поселения Мостовского района", (далее - постановление администрации от 21 июня 2022 г. № 730).

Информирование о проведении публичных слушаний:

Газета "Предгорье" от 23 июня 2022 г. № 25 (11511);

Официальный сайт администрации муниципального образования Мостовский район www.mostovskiy.ru от 21 июня 2022 г.

Председатель публичных слушаний: Антонова Татьяна Николаевна, начальник управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор администрации муниципального образования Мостовский район, заместитель председателя комиссии (далее – заместитель председателя комиссии Антонова Т.Н.).

Секретарь публичных слушаний: Голенко Наталья Владимировна, главный специалист отдела перспективного развития и исходно-разрешительной документации управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Мостовский район, секретарь комиссии (далее - секретарь комиссии Голенко Н.В.).

Участники публичных слушаний:

Присутствовали 8 человек.

Список присутствующих на публичных слушаниях прилагается.

Вопрос, вынесенный на публичные слушания: рассмотрение проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки Шедокского сельского поселения Мостовского района.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

Обсуждение внесения изменений в правила землепользования и застройки Шедокского сельского поселения Мостовского района (далее - проект внесения изменений в ПЗЗ).

СЛУШАЛИ:**Антонова Т.Н.**

Открыла публичные слушания, сообщила, что уполномоченным органом по проведению публичных слушаний является комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Мостовский район, руководство деятельностью которой, осуществляется председателем в лице Евсеева А.Г., а в его отсутствие – заместителем председателя. В данный момент председатель комиссии Евсеев А.Г. отсутствует по производственным причинам.

Представила себя, сообщив, что является заместителем председателя комиссии по землепользованию и застройки муниципального образования Мостовский район и в период отсутствия председателя комиссии Евсеева А.Г. осуществляет полномочия председателя комиссии, в том числе по проведению публичных слушаний. Представила секретаря публичных слушаний.

Ознакомила участников публичных слушаний с повесткой дня публичных слушаний.

Предложила следующий регламент проведения публичных слушаний:

- 1)общее проведение публичных слушаний – не более 1 часа;
- 2)длительность выступления по докладу – не более 15 минут.

Участники публичных слушаний вправе:

- 1)задавать вопросы докладчику по проекту внесения изменений в ПЗЗ;
- 2)выступать с аргументированными предложениями, в соответствии с порядком, сроками и формой внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта внесения изменений в ПЗЗ, предусмотренными постановлением администрации муниципального образования Мостовский район от 21 июня 2022 г. № 730.

Время, отведенное на выступление каждого участника публичных слушаний, желающих выступить в порядке, предусмотренном постановлением администрации муниципального образования Мостовский район от 21 июня 2022 г. № 730 – не более 5 минут. При выступлении придерживаться существа рассматриваемого вопроса.

Сообщила, что проект внесения изменений в ПЗЗ подготовлен в целях приведения правил землепользования и застройки Шедокского сельского поселения Мостовского района в соответствие с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, генеральным планом Шедокского сельского поселения Мостовского района, с изменениями утверждёнными решением Совета муниципального образования Мостовский район от 24 февраля 2022 г. №160. Проект внесения изменений в ПЗЗ разработан ООО "Геокадастр" в рамках исполнения трехстороннего договора №2106-13П на выполнение работ по его подготовке. Проект внесения изменений в ПЗЗ выполнен в векторной форме, в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Ознакомила присутствующих с изменениями, предусмотренными в Проекте внесения изменений в ПЗЗ.

Ознакомила с проектом внесения изменений в ПЗЗ, сообщила, что при разработке проекта внесения изменений в ПЗЗ внесены следующие изменения:

1)часть 1. "Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила" правил землепользования и застройки Шедокского сельского поселения Мостовского района приведена в соответствие с действующим градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации;

2)Правила землепользования и застройки Шедокского сельского поселения приведены в соответствие с генеральным планом Шедокского сельского поселения, с изменениями, утверждёнными решением Совета муниципального образования Мостовский район от 24 февраля 2022 г. №160;

3)отображены горные отводы в уточненных границах, месторождения в уточненных границах, месторождения неметаллических полезных ископаемых;

4)для земельного участка с кадастровым номером 23:20:1203001:1512 (расположен на границе с Псебайским городским поселением) и земельных участков с кадастровыми номерами 23:20:1203001:198, 23:20:1203001:1939, 23:20:1203001:1938 (расположены у с.Заречное) определена территориальная зона П-3.Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности (СЗЗ-300 м). Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования производств и объектов не выше III класса опасности согласно перечню СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, с высоким уровнем шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований;

5)для земельного участка с кадастровым номером 23:20:1201001:4117 с видом разрешенного использования "Амбулаторно-поликлиническое обслуживание" определена территориальная зона ОД-2.Зона объектов здравоохранения;

6)для земельного участка с кадастровым номером 23:20:1201001:655, планируемого под реализацию инвестиционного проекта "Параметрик парк" определена территориальная зона Р-2. Зона объектов отдыха и туризма;

7)правила землепользования и застройки Шедокского сельского поселения Мостовского района дополнены новой территориальной зоной СХ-П.Зона сельскохозяйственного использования с планируемым размещением объектов добывающей промышленности (далее – зона СХ-П). Зона СХ-П выделена для обеспечения правовых условий формирования и размещения предприятий, производств и объектов добывающей промышленности. До момента освоения под разработку и застройку данные территории используются землепользователями по прямому назначению без права возведения объектов капитального строительства, либо могут быть предоставлены в краткосрочную аренду для целей, не связанных со строительством и разработкой полезных ископаемых (с видом разрешенного использования земельных участков с кодовым обозначение 1.2, 1.3, 1.19, 1.20, 10.0);

8)отображены границы зон с особыми условиями использования территории, в том числе зоны затопления, подтопления;

9)отображены выявленные объекты историко-культурного наследия, согласно сведениям управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края;

10)согласно предложению администрации Шедокского сельского поселения Мостовского района от 15 марта 2022 г. №02-256 осуществлена корректировка предельных параметров для видов разрешенного использования:

"для индивидуального жилищного строительства" (код классификатора 2.1) изменён минимальный параметр площади земельного участка с 300 кв.м. на 1000 кв.м.;

"для ведения личного подсобного хозяйства" (код классификатора 2.2) изменён минимальный параметр площади земельного участка с 500 кв.м. на 1000 кв.м.;

11)проведена корректировка ограничений в использовании земельных участков и объектов строительства в связи с установлением зон с особыми условиями использования;

12)согласно рекомендациям департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края осуществлена корректировка градостроительных регламентов, установленных для территориальных зон, в том числе дополнение всех предусмотренных правилами землепользования и застройки территориальных зон, предельны параметром "минимальный процент озеленения земельного участка", дополнение понятийного аппарата правил землепользования и застройки определениями: "коэффициент использования территории (КИТ)", "озеленение", "Максимальный процент застройки в границах земельного участка", "минимальный процент озеленения земельного участка".

Также проектом внесения изменений в ПЗЗ учтены замечания, выявленные департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края при осуществлении проверки соблюдения законодательства о градостроительной деятельности (письмо от 14 декабря 2021 г №71-05.1-02-12373/21).

После окончания выступления обратилась к присутствующим с просьбой излагать вопросы, замечания по проекту внесения изменений в ПЗЗ.

Герасименко Елена Ивановна (с.Заречное, ул.Степная,7) (далее – Герасименко Е.И.).

Представилась, сообщила что является квартальной с.Заречное.

Внесла вопрос об отображении зон подтопления и затопления, осуществлении строительства в данных зонах.

Антонова Т.Н.

Разъяснила присутствующим, что Зона затопления и зона подтопления (далее - ЗЗП) относятся к зонам с особыми условиями использования территорий и отображаются на всех видах документации, разрабатываемой при

планировании развития территорий, что необходимо для того, чтобы в территориях, подверженных затоплению и подтоплению соблюдался особый режим в целях предотвращения негативного воздействия на них. Определение понятий "затопление", "подтопление" приводятся в ГОСТе по чрезвычайным ситуациям.

Подтопление, это повышение уровня грунтовых вод, нарушающее нормальное использование территории, строительство и эксплуатацию расположенных на ней объектов.

Затопление, это покрытие территории водой в результате половодья или паводков.

Установление зон затопления, подтопления регулируется Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 апреля 2014 г. № 360 "Об определении границ зон затопления, подтопления". Согласно которому:

зоны затопления устанавливаются в отношении: территорий, которые прилегают к незарегулированным водотокам, затапливаемых при половодьях и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) с учетом фактически затапливаемых территорий за предыдущие 100 лет наблюдений; территорий, прилегающих к устьевым участкам водотоков, затапливаемых в результате нагонных явлений расчетной обеспеченности; территорий, прилегающих к естественным водоемам, затапливаемых при уровнях воды однопроцентной обеспеченности; территорий, прилегающих к водохранилищам, затапливаемых при уровнях воды, соответствующих форсированному подпорному уровню воды водохранилища; территорий, прилегающих к зарегулированным водотокам в нижних бьефах гидроузлов, затапливаемых при пропуске гидроузлами паводков расчетной обеспеченности;

зоны подтопления устанавливаются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, повышение уровня грунтовых вод которых связано с подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов. В границах зон подтопления устанавливаются территории: сильного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра); умеренного подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности); слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров).

В границах ЗЗП установлен особый режим использования территории. В связи с этим на данных территориях запрещается: размещать новые населённые пункты и объекты капитального строительства без средств обеспечения защиты от затоплений; использовать сточные воды в целях регулирования плодородия почв; размещать кладбища, скотомогильники, свалки различных видов отходов; распылять химикаты против вредителей с воздуха.

Согласно действующему законодательству собственник водного объекта обязан осуществлять меры, препятствующие затоплению территории, а также ликвидации их последствий. Реки, протекающие по территории Мостовского района, в большинстве своем являются Федерального и краевого значения.

В связи с тем, что на территории Краснодарского края после проведения работ по определению и постановке на кадастровый учет ЗЗП, большинство территорий населенных пунктов и городов попало в территорию подверженную ЗЗП, на которую распространяется особый режим использования, запрещающий развитие этих территорий (строительство, реконструкция и т.д.). Главой администрации (губернатором) Краснодарского края Кондратьевым В.И. было дано поручение департаменту по архитектуре и градостроительству Краснодарского края о разработке рекомендаций по ЗЗП. Рекомендации были разработаны, направлены в муниципалитеты для отражения в документах территориального планирования и градостроительного зонирования.

Ознакомила с рекомендациями департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, сообщила, что данные рекомендации учтены проектом внесения изменений в ПЗЗ.

Зазулин Александр Алексеевич (с.Заречное, ул.Степная, 14) (далее – Зазулин А.А.).

Внес вопрос о выделении земельного участка на территории с.Заречное для озеленения.

Внесенный Зазулиным А.А. вопрос поддержала Герасименко Е.И., сообщив, что инициативная группа села хочет осуществить высадку деревьев на территории пустыря в северной части с.Заречное, между ул.Степная и автомобильной дорогой на карьер.

Антонова Т.Н.

Пояснила, что предлагаемая для осуществления озеленения территория, согласно генеральному плану Шедокского сельского поселения и Правилам землепользования и застройки Шедокского сельского поселения, расположена в зоне жилой застройки, предусмотренной для размещения объектов капитального строительства для ЛПХ и ИЖС. Размещения парков скверов в данной территории не предусмотрено.

В 2023 году администрацией муниципального образования Мостовский район (далее – администрация района) планируется, в рамках субсидирования из краевого бюджета, внесение изменений в генеральные планы всех поселений Мостовского района, в том числе в генеральный план Шедокского сельского поселения. В настоящее время администрацией района в администрации сельских поселений направлены запросы о предоставлении перечня предложений для внесения изменений в генеральные планы для составления технических заданий для разработки проектов внесения изменений.

Инициатива жителей о создании зеленой зоны (для размещения парка, сквера) вправе быть изложена как предложение о зонировании предполагаемой территории из функциональной зоны "Зона застройки индивидуальными жилыми домами" в функциональную зону "Зона озелененных территорий общего пользования". В виду того, что срок подготовки технических заданий на разработку проектов внесения изменений в генеральные планы ограничен, инициатива должна быть направлена в кратчайший срок.

Мальцев М.В. (Начальник имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Мостовский район).

Сообщил, что задача жителей с.Заречное, для целей создания зеленой зоны в с.Заречное заключается в направлении в адрес главы администрации Шедокского сельского поселения обращения с предложением по участку для создания такой зоны, описанием предполагаемого места для ее размещения. В свою очередь администрация Шедокского сельского поселения направит инициативу жителей с.Шедок как предложение для включения в проект внесения изменений в генеральный план Шедокского сельского поселения.

Иные вопросы от присутствующих на публичных слушаниях не поступили.

Антонова Т.Н.

Какие замечания у присутствующих по рассматриваемому проекту внесения изменений в ПЗЗ.

Замечания у присутствующих жителей с.Заречное по проекту внесения изменений в ПЗЗ не поступили.

Антонова Т.Н.

Внесла замечание об отсутствии отображения в проекте внесения изменений в ПЗЗ границы 2-го пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водозабора, зоны санитарной охраны 2-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины №58471, 51077, 30179), зоны санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора, зоны санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины №58471, 51077, 30179), поставленных на кадастровый учет в декабре 2021 году.

Иные замечания, касающиеся проекта внесения изменений в ПЗЗ, от присутствующих не поступали.

Антонова Т.Н.

Какие предложения по рассматриваемому проекту внесения изменений в ПЗЗ?

Петрусенко Светлана Сергеевна (Исполняющий обязанности главы Шедокского сельского поселения) (далее - Петрусенко С.С.).

Внесла предложение об одобрении проекта внесения изменений в ПЗЗ.

Иные предложения от участников публичных слушаний не поступили.

Итоги публичных слушаний:

Итоги публичных слушаний подвела председатель публичных слушаний Антонова Т.Н. сообщив, что:

1) Публичные слушания по проекту внесения изменений в ПЗЗ признаются состоявшимися.

2) Публичные слушания по проекту внесения изменений в ПЗЗ проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3) До участников публичных слушаний, в соответствии с действующим законодательством, доведены положения проекта внесения изменений в ПЗЗ в полном объеме.

4) Замечание Антоновой Т.Н. об отсутствии отображения в проекте внесения изменений в ПЗЗ границы 2-го пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водозабора, зоны санитарной охраны 2-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины №58471, 51077, 30179), зоны санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора, зоны санитарной охраны 3-го пояса поверхностного источника водозабора в поселке Псебай (скважины №58471, 51077, 30179), поставленных на кадастровый учет в декабре 2021 году, учтено в настоящем протоколе.

5) Предложение исполняющего обязанности главы Шедокского сельского поселения Мостовского района Петрусенко С.С. об одобрении проекта внесения изменений в ПЗЗ учтено в настоящем протоколе.

6) Проект внесения изменений в ПЗЗ на публичных слушаниях рассмотрен.

Поблагодарила всех присутствующих за участие в обсуждении проекта внесения изменений в ПЗЗ, публичные слушания объявила закрытыми.

Председатель публичных слушаний

Т.Н. Антонова

Секретарь публичных слушаний

Н.В.Голенко