

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденные решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 15 мая 2024 года №91)

3 октября 2024 года

На основании статей 5.1, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протокола публичных слушаний от 23 сентября 2024 года, руководствуясь Порядком проведения публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Геленджик, комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – комиссия), созданной постановлением администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 15 апреля 2022 года №828 и уполномоченной на проведение публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик, утвержденные решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 15 мая 2024 года №91), (далее - проект) подготовлено настоящее заключение о результатах публичных слушаний.

Публичные слушания по проекту были назначены постановлением администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 5 сентября 2024 года № 1725 «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 15 мая 2024 года №91).

В опубликованном в печатном средстве массовой информации «Официальный вестник органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик» от 5 сентября 2024 года №37 оповещении о начале публичных слушаний была указана информация:

- о месте, дате открытия экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение экспозиции;

- информация о порядке, сроке и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению.

Материалы проекта были размещены на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Геленджик (admigel.ru) в разделе: «Документы» – «Градостроительная деятельность» -

«Правила землепользования и застройки», а также на территориях Архипо-Осиповского внутригородского округа, Дивноморского внутригородского округа, Кабардинского внутригородского округа, Пшадского внутригородского округа (размещен в с. Архипо-Осиповка (здание Дома культуры, ул. Ленина, 116), в с. Дивноморское (здание Дома культуры, ул. Олега Кошевого, 4), в с. Кабардинка (здание Дома культуры, ул. Партизанская, 11), в с. Пшада (здание Дома культуры, ул. Советская, 24).

В ходе проведения публичных слушаний комиссией была организована и проведена в период с 12 по 23 сентября 2024 года экспозиция (выставка) демонстрационных материалов проекта.

Публичные слушания по проекту были проведены в 21 населенном пункте муниципального образования город-курорт Геленджик в период с 16 по 23 сентября 2024 года.

В публичных слушаниях приняли участие должностные лица органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик, депутаты Думы муниципального образования город-курорт Геленджик, руководители органов территориального общественного самоуправления, жители муниципального образования город-курорт Геленджик.

В общем, количество участников публичных слушаний составило 84 человека.

В рассматриваемом на публичных слушаниях проекте предусмотрены:

1) отдельные территориальные зоны для земельных участков, предназначенных для отдыха и оздоровления детей (размещения детских лагерей), имеющие кадастровые номера:

1) 23:40:0202002:1, 23:40:0202002:0009, 23:40:0202002:0010, 23:40:0202002:22;

2) 23:40:0201005:1;

3) 23:40:0202004:512, 23:40:0202004:513, 23:40:0202004:63;

4) 23:40:0202006:66, 23:40:0202004:10;

5) 23:40:0404003:2, 23:40:0404001:2;

6) 23:40:0202006:88;

7) 23:40:0509001:167;

8) 23:40:0807005:1;

9) 23:40:0201006:22;

10) 23:40:0201007:8, 23:40:0202002:7;

11) 23:40:0202006:7, 23:40:0202004:25;

12) 23:40:0405076:11, 23:40:0405076:73;

13) 23:40:0509001:25;

14) 23:40:0202004:0008;

15) 23:40:0201006:15;

16) 23:40:0202003:30;

17) 23:40:0202006:17;

18) 23:40:1003038:290;

19) 23:40:0201005:1.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть указанное предложение.

2) отнесение земельного участка с кадастровым номером 23:40:0807013:60 к территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью размещения объектов, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, Ж1.2.1, предусматривающей размещение общежития;

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть указанное предложение, как соответствующее нормам действующего законодательства.

3) в многофункциональной общественно-деловой зоне ОД1 условно разрешенный вид использования земельного участка «спортивные базы».

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанное предложение, как не соответствующее нормам действующего законодательства.

В комиссию поступили следующие предложения (замечания), рекомендации по проекту:

1. Предложения управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик:

1) отнесение земельного участка с кадастровым номером 23:40:0000000:868 к территориальной зоне режимных территорий с возможностью размещения объектов, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, Р3.1, предусматривающей размещение общежития;

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть указанное предложение, как соответствующее нормам действующего законодательства.

2) территориальную зону отдыха Р3 дополнить условным видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»;

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть указанное предложение, как соответствующее нормам действующего законодательства.

3) земельный участок с кадастровым номером 23:40:0504014:557 из зоны комплексного развития территории исключить и отнести к зоне застройки индивидуальными жилыми домами в сельской местности с возможностью размещения объектов, предназначенных для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть указанное предложение, как соответствующее нормам действующего законодательства.

2. Рекомендации Министерства промышленности и торговли Российской Федерации предусмотреть положения Приказа министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 15 июля 2024 года №3190 «Об установлении

приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации, расположенного на акватории, Геленджик (Бухта) в составе с 1 по 6 подзону».

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть данное предложение в связи с необходимостью постановки на государственный кадастровый учет приаэродромной территории аэропорта города-курорта Геленджик (с 1 по 6 подзону).

3. Предложение Федерального государственного казенного учреждения «Северо-Кавказское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами: 23:40:0202005:741, 23:40:0809011:16, 23:40:0402016:5, 23:40:0201001:1, 23:40:0202004:42, 23:40:0508000:3, 23:40:0202004:41, 23:40:0202007:17, к зоне, предусматривающей вид разрешенного использования «Обеспечение обороны и безопасности» (8.0).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть данное предложение путем включения в правила землепользования и застройки в зоны ЖЗ, Р2, РЗ, Т основной вид разрешенного использования «Оборона и безопасности».

4. Рекомендации департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края:

1) о соблюдении противопожарных норм в соответствии с СП 4.13130;
2) в отношении земельных участков, в границах которых расположены объекты, предназначенные для отдыха и оздоровления детей установить вид территориальной зоны «Зона размещения организации отдыха детей и их оздоровления»;

3) уточнить зону охраны объектов культурного наследия в правилах землепользования и застройки;

4) в градостроительные регламенты жилых зон установить обязательные требования в соответствии с пунктом 4.2.2 раздела 4.2 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть указанные предложения, как соответствующие нормам действующего законодательства.

5. Предложения Государственного Бюджетного учреждения Краснодарского края «Управление Краснодарлес»:

1) включить формируемый земельный участок кадастрового квартала 23:40:0607002, по адресу: Геленджик, ул. Северная, 2 в одну территориальную зону Ж1.1;

2) включить формируемый земельный участок кадастрового квартала 23:40:0407009, по адресу: Геленджик, ул. Одесская, 7в в зону ОД1.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанные предложения в связи с тем, что правила землепользования и застройки разрабатываются на основании утвержденного генерального плана, следовательно, внесение изменений в правила

землепользования и застройки возможно после внесения соответствующих изменений в генеральный план.

6. Предложение Министерства науки и высшего образования Российской Федерации предусмотреть в зоне специализированной общественной застройки ОД2 вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка».

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение поскольку регламентом территориальной зоны ОД2 не предусмотрен вид разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка».

7. Предложения администрации Кабардинского внутригородского округа муниципального образования город-курорт Геленджик:

1) в зоне РЗ в виде разрешенного использования «развлекательные мероприятия» уменьшить минимальную площадь земельного участка до 1000кв.м;

2) в зоне СМ внести вид разрешенного использования «магазины» в основные виды;

3) в летний курортный сезон останавливать строительные работы;

4) в зоне ОД1 внести вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» в основные виды.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить предложения указанное в подпункте 1, в связи с тем, что при внесении указанного изменения не будут соблюдаться технические регламенты.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить положения, указанные в подпунктах 2, 3, 4, поскольку внесение изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик повлечет противоречия с действующим генеральным планом.

8. Предложение Барсегян Анаит Мнацакани об исключении санитарно-защитной зоны СТО в районе ул. Туристической, 2б 23:40:0000000:5780.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение поскольку заявителем не были предоставлены документы, подтверждающие отсутствие санитарно-защитной зоны СТО на указанном земельном участке.

9. Предложение Макаревич Натальи Владимировны о добавлении в перечень условно разрешенных видов разрешенного использования зоны РЗ вид «для индивидуального жилищного строительства» (2.1).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение поскольку регламентом территориальной зоны РЗ не предусмотрен вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

10. Предложение Кузьминой Натальи Георгиевны:

1) изменить вид разрешенного использования земельного участка 23:40:0401030:878 для размещения объектов в зоне отдыха РЗ на «для размещения

объектов индивидуального жилищного строительства» согласно сведениям ЕГРН;

2) исключить ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории второй санитарной зоны курорта для индивидуального жилищного строительства.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанные предложения в связи с тем, что правила землепользования и застройки разрабатываются на основании утвержденного генерального плана, следовательно, внесение изменений в правила землепользования и застройки возможно только после внесения соответствующих изменений в генеральный план.

11. Предложения ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «Эверест строитель»:

1) изменить территориальную зону «сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения» на зону СХ2;

2) изменить территориальную зону Р1 на зону Р3 в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0000000:8424, 23:40:0000000:5927, 23:40:0000000:6877;

3) изменить территориальные зоны земельного участка 23:40:0000000:8260 и кадастрового квартала 23:40:0413056 из земельных участков кадастровых кварталов 23:40:0413056, 23:40:0000000 исключить лес из территории, подлежащей комплексному развитию;

4) изменить территориальные зоны участков кадастрового квартала 23:40:0000000, 23:40:0411004 – с Р2 на Р3;

Из участков кадастрового квартала 23:40:0000000, 23:40:0411004 исключить лес из территории, подлежащей комплексному развитию;

5) в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0305000:910, кадастрового квартала 23:40:0000000, 23:40:0202007 изменить территориальные зоны с Р2 на Р3;

6) привести сведения о земельных участках кадастровых кварталах 23:40:0305000, 23:40:0202007 в соответствие с ЕГРН;

7) изменить территориальные зоны с Р2 на Р3 для участков с кадастровыми кварталами 23:40:0000000, 23:40:0411004;

Участки кадастрового квартала 23:40:0000000, 23:40:0411004 исключить из границ территории, подлежащей комплексному развитию;

8) в территориальной зоне Р2 предусмотреть виды разрешенного использования: «Туристическое обслуживание» (5.2.1), «Гостиничное обслуживание» (4.7), «Развлекательные мероприятия» (4.8.1), «Санаторная деятельность» (9.2.1), «Общественное питание» (4.6), «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1), «Магазины» (4.4), «Благоустройство территории» (12.0.2);

9) в зоне Р1 предусмотреть виды разрешенного использования: «Туристическое обслуживание» (5.2.1), «Гостиничное обслуживание» (4.7), «Развлекательные мероприятия» (4.8.1), «Санаторная деятельность» (9.2.1),

«Общественное питание» (4.6), «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1), «Магазины» (4.4), «Благоустройство территории» (12.0.2);

10) в территориальной зоне Р2 предусмотреть виды разрешенного использования: «Туристическое обслуживание» (5.2.1), «Гостиничное обслуживание» (4.7), «Развлекательные мероприятия» (4.8.1), «Санаторная деятельность» (9.2.1), «Общественное питание» (4.6), «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1), «Магазины» (4.4), «Благоустройство территории» (12.0.2).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить предложения, указанные в подпунктах 1-7, в связи с тем, что правила землепользования и застройки разрабатываются на основании утвержденного генерального плана, следовательно, внесение изменений в правила землепользования и застройки возможно после внесения соответствующих изменений в генеральный план. Отклонить предложения, указанные в подпунктах 8-10 поскольку регламентами территориальных зон Р1 и Р2 не предусмотрены указанные виды разрешенного использования.

12. Предложение ООО «Специализированный застройщик Строитель Регионов» исключить часть 6 статьи 18 Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик из Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанное предложение, в связи с непредставлением заявителем правовых оснований необходимости исключения данной нормы.

13. Предложения ООО «Специализированный застройщик НоваМосСтрой»:

1) в статье 29 Особые условия содержания градостроительного регламента. Часть 7 – исключить;

2) в статье 29, части 15,16 – предусмотреть единообразие зон высотного регулирования в соответствии с РНПП КК (п.30);

3) предусмотреть параметры высотного регулирования для ВРИ «санаторная деятельность», «курортная деятельность», «гостиничное обслуживание», «туристическое обслуживание»;

4) в статье 49 - исключить примечание (исключительно для пансионата «Приветливый берег» «Приморье»), либо включить в эти примечания для земельного участка 23:40:0401030:1314, также предусмотреть параметры от зоны высотного регулирования по РНПП КК;

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанные предложения, в связи с непредставлением заявителем правовых оснований необходимости исключения данной нормы.

14. Предложение ООО «ГЕЛИНВЕСТСТРОЙ» о приведении сведений о земельных участках кадастрового квартала 23:40:0305000 в соответствии с ЕГРН.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанные предложения в связи с тем, что правила землепользования и застройки разрабатываются на основании утвержденного генерального плана, следовательно, внесение изменений в правила землепользования и застройки возможно после внесения соответствующих изменений в генеральный план.

15. Предложение ООО «ОФИОН» включить земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0305000:1758, 23:40:0305000:911 в границы населенного пункта.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанные предложения в связи с тем, что правила землепользования и застройки разрабатываются на основании утвержденного генерального плана, следовательно, внесение изменений в правила землепользования и застройки возможно после внесения соответствующих изменений в генеральный план.

16. Предложение ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. КЗПИФ «Эверест Ресурс», ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» Д.У. КЗПИФ «Эверест Земля» внести в градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения виды разрешенного использования: «Туристическое обслуживание» (5.2.1), «Гостиничное обслуживание» (4.7), «Развлекательные мероприятия» (4.8.1), «Санаторная деятельность» (9.2.1), «Общественное питание» (4.6), «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1), «Магазины» (4.4), «Благоустройство территории» (12.0.2).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение поскольку регламентами территориальных зон рекреационного назначения не предусмотрены указанные виды разрешенного использования.

17. Коллективное предложение Глинского Виктора Степановича, Савина Алексея Александровича, Сорокина Артема Николаевича, Комарова Сергея Федоровича предусмотреть в зоне Р2 виды разрешенного использования: «Туристическое обслуживание» (5.2.1), «Гостиничное обслуживание» (4.7), «Развлекательные мероприятия» (4.8.1), «Санаторная деятельность» (9.2.1), «Общественное питание» (4.6), «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1), «Объекты культурно-досуговой деятельности» (3.6.1), «Магазины» (4.4), «Благоустройство территории» (12.0.2).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение поскольку регламентом территориальной зоны Р2 не предусмотрены указанные виды разрешенного использования.

18. Предложение Макарова Владимира Алексеевича отнести земельный участок, расположенный по адресу: г. Геленджик, ул. Славянская, к зоне Ж1.2.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанные предложения в связи с тем, что правила землепользования и застройки разрабатываются на основании утвержденного генерального плана, следовательно, внесение изменений в правила землепользования и застройки возможно после внесения соответствующих изменений в генеральный план.

19. Предложения Климушкиной Жанны Анатольевны:

1) отнести в зону для отдыха и оздоровления детей территории, на которых располагаются: Лазурный берег, Рассвет, ООО «Солнце», детский санаторий им. Н.И. Пирогова (ТКТС рядом с Североморцем);

2) исключить квартал улицы Герцена (23:40:0402013, 23:40:0402014) из состава зон рекреационного назначения, выделить их в отдельные зоны «Жилой застройки» либо «Смешанной застройки», с возможностью строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов, где вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» будет основным;

3) закрепить в правилах застройки и землепользования территории муниципального образования город-курорт Геленджик положения о безусловном праве для индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» на реконструкцию и строительство новых индивидуальных жилых домов.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить предложение, указанное в подпункте 1 поскольку, отсутствует информация о соответствии деятельности данных организаций как детских лагерей.

Предложение, указанное в подпункте 2 отклонить, в связи с тем, что правила землепользования и застройки разрабатываются на основании утвержденного генерального плана, следовательно, внесение изменений в правила землепользования и застройки возможно после внесения соответствующих изменений в генеральный план.

Предложение, указанное в подпункте 3 отклонить, в связи с непредставлением заявителем правовых оснований необходимости учета данной нормы.

20. Предложения ООО «Юг-Инвест»:

1) в зоне Р4 в качестве основных видов разрешенного использования установить «общественное питание» и «стоянки транспортных средств»;

2) для зоны Р4 основной вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание».

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данные предложения поскольку регламентом территориальной зоны Р4 не предусмотрены указанные виды разрешенного использования.

21. Предложение Анастасова С.Н. исключить земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0507010:8 и 23:40:0507010:9 из зоны комплексного развития территории.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить указанное предложение, в связи с непредставлением заявителем оснований необходимости исключения указанных земельных участков.

22. Предложение АНОО «ПРОЦИОН» в территориальную зону отдыха РЗ и зоне леса включить вид разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование»;

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть указанное предложение в части дополнения в условно разрешенных видах разрешенного использования территориальной зоны отдыха РЗ видом «Дошкольное, начальное и среднее общее образование».

23. Предложение ООО «СпортЛэнд» о внесении изменения в правила землепользования и застройки в части необходимости предусмотреть в зоне ОД1 вид разрешенного использования «спортивные базы» в целях реализации земельного участка с кадастровым номером 23:40:0000000:8081.


Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение поскольку регламентом территориальной зоны ОД1 не предусмотрен вид разрешенного использования «спортивные базы».

Изучив поступившие предложения (замечания), рекомендации, высказанные на публичных слушаниях предложения (замечания), подведя итоги публичных слушаний, комиссия решила обеспечить внесение изменений в проект, учесть те предложения физических и юридических лиц, которые в соответствии с действующим законодательством являются обоснованными, после чего представить главе муниципального образования город-курорт Геленджик данный проект с внесенными в него изменениями для принятия решения, предусмотренного частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии
по землепользованию и застройке
муниципального образования
город-курорт Геленджик


А.С. Мельников

Заместитель председателя комиссии
по землепользованию и застройке
муниципального образования
город-курорт Геленджик


Н.Н. Ищенко