

## **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 30 ноября 2018 года №41)»

14 октября 2019 года

На основании статей 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколов публичных слушаний от 22, 23, 25, 26, 30 июля 2019 года, 1, 2, 6, 8, 9 августа 2019 года, 11 октября 2019 года, руководствуясь Порядком проведения публичных слушаний в муниципальном образовании город-курорт Геленджик, утвержденным решением Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 25 февраля 2010 года №398, подготовлено настоящее 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 30 ноября 2019 года №41)» (далее – проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки).

Публичные слушания по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки были назначены постановлением администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 18 июля 2019 года №1729 «О назначении и проведении 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 30 ноября 2018 года №41)», в котором указаны дата, время и место проведения публичных слушаний.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, по которому проводились публичные слушания, был размещен на информационном стенде в управлении архитектуры и градостроительства, а также на официальном сайте администрации муниципального образования город-курорт Геленджик в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.gelendzhik.org](http://www.gelendzhik.org)).

В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки комиссией, уполномоченной на проведение публичных слушаний по указанному проекту, была организована и проведена в управлении архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик выставка (экспозиция) демонстрационных материалов проекта.

Публичные слушания по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки были проведены в каждом населенном пункте муниципального образования город-курорт Геленджик.

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. Общее количество участников публичных слушаний составило 199 человек.

Первая редакция правил землепользования и застройки была принята в июле 2010 года.

Ежегодно в правила землепользования и застройки по результатам публичных слушаний вносились изменения.

За прошедший период в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик поступили предложения от заинтересованных юридических и физических лиц с просьбой внести изменения в утвержденные Правила.

Руководствуясь статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации все предложения были рассмотрены, ряд предложений был обоснованно отклонен, как несоответствующий градостроительному законодательству, ряд предложений – одобрен.

Предложения, касающиеся внесения изменений в правила землепользования и застройки (далее-ПЗЗ):

1. В зоне малоэтажной жилой застройки сельского типа Ж-1, малоэтажной жилой застройки Ж-2, зоне садово-дачных товариществ СТ предусмотрена норма о том, что в случае предоставления земельных участков Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, полным кавалерам ордена Славы, постоянно проживавшим на территории Краснодарского края, или вдовам (вдовцам) указанной категории граждан, которыми право на бесплатное предоставление в собственность земельного участка не реализовано в соответствии с федеральным законодательством при жизни, а также Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации, полным кавалерам ордена Трудовой Славы, постоянно проживавшим на территории Краснодарского края, максимальный размер земельного участка устанавливается в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 января 1993 года №4301-1 «О статусе героев советского союза, героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена славы».

В настоящее время максимальная площадь земельных участков в указанных зонах - 1500 кв.м.

Согласно указанному закону максимальная площадь предоставляемого земельного участка в городе-2000 кв.м, в селах – 4000 кв.м.

2. Зоны среднеэтажной жилой застройки Ж-3, среднеэтажной жилой застройки с возможностью строительства многоквартирных домов до 5 надземных этажей Ж-4, перспективной жилой застройки Ж-6 дополнены нормой о том, что в случае размещения многоквартирного дома на земельном участке, расположенном в границах территории, составляющей 500 метров от береговой линии Черного моря, его максимальное количество надземных этажей составляет 4 этажа, максимальная высота здания – 16 метров (ранее такие ограничения действовали только в 300м зоне).

3. В зонах курортного строительства КС, зоне природных ландшафтов и неудобий Р-1, зоне парков, имеющих природоохранное значение, Р-2, зоне скверов Р-3, зоне объектов физкультуры и спорта Р-5, зоне тематических парков Р-7, исключено ограничение по минимальной площади земельного участка (в настоящее время 300 кв.м).

4. Зона садово-дачных товариществ СТ дополнена нормой о возможности возведения жилого и садового дома на садовом участке (в соответствии с действующим законодательством).

Кроме того, зона дополнена нормой о том, что строения на садовых участках должны располагаться на расстоянии 5 м от красной линии улицы (по аналогии с зонами малоэтажной жилой застройки). Сейчас в правилах ограничение – 3 м со стороны улицы.

Также данная зона дополняется нормой, касающейся соблюдения отступов при возведении объектов капитального строительства.

5. Появляется новая зона курортного строительства малоэтажной застройки КС-1, ограничивающая максимальное количество этажей – 1.

6. Площадь хозяйственного блока меняется с 40 кв.м на 60 кв.м.

7. Карты градостроительного зонирования населенных пунктов излагаются в новой редакции в связи с тем, что зонирование земельных участков (порядка 500, бывшие земли агрофирмы) приводятся в соответствие с генеральным планом в силу закона (в настоящее время на часть этих земельных участков правила не разработаны, часть – не соответствует генеральному плану).

8. По всему тексту правил землепользования и застройки термин «обслуживание автотранспорта», предусматривающий размещение стоянок (парковок), заменен термином «улично-дорожная сеть».

9. Основные виды разрешенного использования земельных участков в зонах среднеэтажной жилой застройки Ж-3, общественно-деловой застройки ОД и парков Р-2 дополнены видом «парки культуры и отдыха».

10. Основные виды разрешенного использования земельных участков в зонах размещения объектов социальной инфраструктуры (ОС), зоне природных

ландшафтов и неудобий Р-1, зоне скверов Р-3 дополнены видом «земельные участки (территории) общего пользования».

11. Зона сельскохозяйственного назначения СХ-1 изложена в новой редакции.

Также поступили следующие предложения от заинтересованных лиц:

1. Предложение гр. Мухина М.С. об уменьшении минимальной площади земельного участка в зоне курортного строительства КС (в настоящее время минимальная площадь – 300 кв.м).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

2. Предложение гр-на Алексеева А.И. об уменьшении минимальной площади земельного участка в зоне парков Р-2 (в настоящее время минимальная площадь – 300 кв.м).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

3. Предложение ООО «Лагуна» - в части дополнения курортной зоны такими вспомогательными видами разрешенного использования объектов капитального строительства как контрольно-пропускные пункты, постовые будки, административно-бытовые и хозяйственные строения, подъездные дороги, отдельно стоящие объекты инженерной инфраструктуры (котельные, насосные перекачивающих станций), террасы, искусственные водоемы, каскадные пруды.

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

4. Предложение управления земельных отношений администрации муниципального образования город-курорт Геленджик – в зоне пляжей и набережных Р-4 и в основном и в условно разрешенном виде использования земельных участков указан одинаковый вид – «земельные участки общего пользования, занятые набережными, скверами, бульварами, пляжами».

В целях урегулирования сложившейся ситуации предлагается условно разрешенный вид использования земельного участка привести в соответствие с классификатором видов разрешенного использования, указав – земельные участки (территории) общего пользования.

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

5. Предложение гр-на Ульянова Н.В. о разработке правил землепользования и застройки на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0604003:182 вблизи с. Возрождение к зоне Ж-1 (по генеральному плану (далее-ГП) - зона малоэтажной жилой застройки, ПЗЗ не распространяется).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

6. Предложение гр-на Карпова В.Д. о приведении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0413078:140 в мкр. Тонкий мыс в г. Геленджике в соответствие с генеральным планом (по ГП-зона малоэтажной жилой застройки, ПЗЗ не распространяются.)

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

7. Предложение гр-на Мерзликина И.С. об исключении санитарно-защитной зоны производственно-коммерческих предприятий с земельных участков по ул. Киевской в г. Геленджике (земли бывшей

АФ «Дивноморская»). Согласно ГП 2016 года данная зона отсутствует, в связи с чем комиссия считает возможным учесть данное предложение.

8. Предложение гр-ки Лихацкой В.Н. о разработке ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0301002:46 согласно ГП (по ГП-зона сельскохозяйственного назначения СХ-1, ПЗЗ не распространяется).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

9. Предложение ООО «Югземстрой» о разработке ПЗЗ на земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0301002:56, 23:40:0301002:59, 23:40:0301002:58 согласно ГП (по ГП-зона сельскохозяйственного назначения, ПЗЗ не распространяются).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

10. Предложение гр-на Терпогосян В.И. об изменении зонирования земельного участка с кадастровым номером 23:40:0412004:46 по ул. Революционной, 3 в г. Геленджике с зоны общественно-деловой застройки ОД на зону малоэтажной жилой застройки Ж-2 (Невозможно, поскольку по ГП - зона ОД).

11. Предложение гр-ки Дурмановой Н.В. об отнесении всего земельного участка с кадастровым номером 23:40:0507023:20 по ул. Ленина, 30 в с. Дивноморское к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2 (в настоящее время часть земельного участка отнесена к зоне - зелень общего пользования).

Данное изменение может быть возможным после корректировки ГП.

12. Предложение гр-на Улезько С.И. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0405002:80 в р-не Голубой бухты в г. Геленджике к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2 (по ГП-Ж-2, по ПЗЗ-зона курортного строительства КС).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

13. Предложение АО «Южморгеология» об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0404010:8, 23:40:0404010:599 к территориальной зоне, предусматривающей размещение общежитий (по ПЗЗ - зона режимных объектов С-2).

Комиссия считает возможным рассмотреть данное предложение после корректировки ГП в установленном законом порядке.

14. Предложение гр-на Пыжова О.П. об исключении санитарно-защитной зоны с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0406051:8 (согласно ГП-санитарно-защитная зона не установлена).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

15. Предложение гр-на Садкова И.В. о разработке ПЗЗ на земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0501003:203, 23:40:0501003:202.

Согласно утвержденному ГП, указанные земельные участки отнесены к землям лесного фонда. В соответствии с действующим законодательством ПЗЗ подготавливаются с учетом ГП, в связи с чем комиссия отклоняет данное предложение.

16. Предложение ООО «Таганрогская транспортно-экспедиционная компания» об отнесении земельного участка с кадастровым номером

23:40:0202004:25 по ул. Мира, 8 в с. Кабардинка к зоне курортного строительства КС (по ГП – общественно-деловая зона, рекреация, зона спорта).

При этом согласно утвержденному ГП, указанный земельный участок не отнесен к зоне курортного строительства. В связи с чем изменение невозможно. Правообладатель вправе осуществить раздел указанного земельного участка согласно зонированию по генеральному плану.

17. Предложение гр-на Филиппова Р.А. о разработке ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0604003:750 по ул. Таманской, 55г в с. Возрождение согласно ГП (ПЗЗ не разработаны, по ГП - зона индивидуальной жилой застройки).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

18. Предложение гр-на Бондаренко Б.Г. об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0607003:177, 23:40:0607003:178, 23:40:0607003:167 по ул. Шоссейной, 3 в с. Михайловский Перевал к зоне малоэтажной жилой застройки сельского типа Ж-1 (по ПЗЗ-зона природных ландшафтов и неудобий, по ГП-зона малоэтажной жилой застройки).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

19. Предложение гр-ки Крахмалевой В.Г. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0507007:15 по ул. Черноморской, 11 в с. Дивноморское к зоне общественно-деловой застройки ОД (по ГП – зона ОД, по ПЗЗ-Ж-2).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

20. Предложение гр-на Братищенко С.А. об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0000000:6405, 23:40:0603003:243 к зоне садово-дачных товариществ СТ (ГП и ПЗЗ не распространяются, в связи с чем, отнести указанные земельные участки к испрашиваемой зоне невозможно).

21. Предложение гр-н Нерадова Ю.А., Седошева В.С., Колесникова О.Л. о разработке ПЗЗ на территорию-Шубина щель в с. Текос (по ГП-производственно-коммерческая зона, ПЗЗ-не разработаны). Возможно данную территорию отнести к зоне ПК.

22. Предложение ООО УК «Эверест Эссет Менеджмент» о снятии ранее установленной для земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0000000:6488, 23:40:0000000:6489, 23:40:0000000:5927, 23:40:0000000:5928, 23:40:0000000:4822, 23:40:0000000:4823, 23:40:0000000:6615, 23:40:0000000:6616, 23:40:0000000:6617, 23:40:0000000:6618, 23:40:0411004:209, 23:40:0411006:41 зоны перспективного развития Ж-6 согласно представленной схеме.

Комиссия считает возможным рассмотреть данное предложение после корректировки ГП в установленном законом порядке.

23. Предложение гр-на Гнездилова А.Г. о внесении изменения в ПЗЗ, в частности, предусмотреть возможность при возведении здания отступить от переулка 3 метра (в ПЗЗ отступ от улицы определен 5 м, от проезда – 3 м).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

24. Предложение гр-на Гаджиева А.С. о внесении изменения в ПЗЗ в части дополнения зоны курортного строительства КС таким объектом как торговый центр в соответствии с классификатором.

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

25. Предложение ООО «Специализированный застройщик ЮГСПЕЦСТРОЙ» о внесении изменения в ПЗЗ в части вида разрешенного использования объектов капитального строительства.

Так, обществу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:40:0000000:3289 для жилищного строительства.

Данному обществу во исполнение решения Арбитражного суда Краснодарского края от 12 апреля 2017 года №А32-1080/2017 было выдано разрешение на строительство жилых домов блокированной застройки.

31 июля 2019 года управлением архитектуры и градостроительства данному обществу было выдано разрешение на ввод в эксплуатацию возведенных объектов.

Указанный земельный участок расположен в зоне малоэтажной жилой застройки с возможностью строительства малоэтажных многоквартирных жилых домов Ж-5, предусматривающей строительство блокированных малоэтажных жилых домов.

Учитывая изложенное, по мнению комиссии, внесение изменений в ПЗЗ не требуется.

26. Предложение гр-ки Емановой З.Н. об изменении минимальной площади земельного участка в зоне садово-дачных товариществ СТ с 400 кв.м до 300 кв.м.

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

27. Предложение гр-ки Балакиной И.Н. об отнесении земельного участка, прилегающего к собственному земельному участку с кадастровым номером 23:40:0602001:513 к зоне малоэтажной жилой застройки сельского типа Ж-1. (собственный земельный участок расположен в зоне Ж-1).

Комиссия считает возможным учесть данное предложение.

28. Предложение гр-на Красина Э.Е. о необходимости предусмотреть в правилах землепользования и застройки вид разрешенного использования земельного участка – для размещения автобусной остановки с магазином.

Однако классификатор видов разрешенного использования земельных участков не содержит такой вид разрешенного использования, в связи с чем внесение испрашиваемого изменения будет противоречить действующему законодательству.

29. Заявление собственников земельных участков в с. Криница о несогласии с ограничением этажности зданий.

Однако в целях регулирования застройки прибрежных территорий, в целях улучшения архитектурного облика курорта предлагается понизить максимально допустимую этажность в зоне курортного строительства КС, создав зону курортного строительства малоэтажной застройки КС-1 (в

с. Криница, с возможностью возведения 1-этажных объектов капитального строительства).

Также комиссией было принято решение о том, что норму, согласно которой «при строительстве, реконструкции многоквартирных домов с 1 ноября 2013 года необходимо предусматривать парковки транспортных средств из расчета не менее одного машино-места на две квартиры. При этом не менее 50% от общего числа машино-мест должны составлять открытые (наземные) парковки» заменить нормой «при строительстве, реконструкции многоквартирных домов необходимо предусматривать парковки транспортных средств в количестве не менее 75% от проектируемого количества квартир. При этом не менее 50 % от общего числа машино-мест должны составлять открытые (наземные) парковки», а также норму «в пределах участка, отведенного под гостевой дом, организуется гостевая автостоянка из расчета одно машино-место на четырех отдыхающих, одно - на семью, постоянно проживающую в доме» заменить нормой - «в пределах участка, отведенного под гостевой дом, организуется гостевая автостоянка из расчета семь машино-место на 15 номеров» согласно нормативам градостроительного проектирования муниципального образования город-курорт Геленджик.

### **Вывод:**

Изучив поступившие письменные обращения, высказанные на публичных слушаниях предложения, подведя итоги публичных слушаний, комиссия решила обеспечить внесение изменений в проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, 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.

Заместитель председателя  
комиссии по подготовке  
проекта правил  
землепользования и застройки  
муниципального образования  
город-курорт Геленджик



Н.Р. Исакова