

Заключение о результатах публичных слушаний

"04" августа 2025 г. станция Убинская

Инициатор публичных слушаний: исполняющий обязанности главы муниципального образования Северский муниципальный район Краснодарского края Д.А.Малов

Публичные слушания назначены: постановлением администрации муниципального образования Северский муниципальный район Краснодарского края от 17.07.2025 г. №1198 «О назначении публичных слушаний по проектам внесения изменений в правила землепользования и застройки Азовского, Григорьевского, Калужского, Львовского, Новодмитриевского и Северского сельских поселений муниципального образования Северский муниципальный район Краснодарского края»

Вопрос (вопросы) публичных слушаний: внесение изменений в правила землепользования и застройки Азовского сельского поселения Северского муниципального района Краснодарского края.

Опубликование (обнародование) информации о публичных слушаниях: общественно-политическая газета Северского района Краснодарского края «Зори» от 18.07.2025 г. №29 (8889)

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний: Комиссия по правилам землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Северский муниципальный район Краснодарского края.

Протокол заседания комиссии по правилам землепользования и застройки сельских поселений муниципального образования Северский муниципальный район Краснодарского края от 04.08.2025 г.

Количество участников публичных слушаний: 3

Проект правового акта или вопросы, вынесенные на обсуждение		Предложения и рекомендации экспертов и участников		Предложения, рекомендации внесены (поддержаны)	Примечание
№ п/п	Наименование проекта или формулировка вопроса	№ п/п	Текст предложения, рекомендации	Ф.И.О. эксперта, участника, название организации	
1	Внесение изменений в правила землепользования и застройки Азовского сельского поселения Северского муниципального	1	1. Дополнить пункт 1 ст.23 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» Ж-1 следующим абзацем: «К жилой застройке не относятся здания – гостиницы, мотели, вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах и т.п.». 2. Пункт 1 ст.23 Вид разрешенного использования (код 2.1) изложить в следующей редакции: - Наименование вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» - Описание вида разрешенного использования:	Внесено: Яценко А.А., Аверкин С.В., Иванов С.Ф. Остапченко И.М. Пинчук А.В. Не поддержано: Попандуло М.С., Радьков С.Н., Филина И.В.	1. Согласно генеральному плану Азовского сельского поселения, указанная формулировка отсутствует в описании зоны застройки индивидуальными жилыми домами. 2,3. Согласно таб.13 нормативов градостроительного

района Краснодарского края	«Стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двенадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости»; вырашивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд (для автомобилей с максимальной массой до 3,5 тонн) и хозяйственных построек»; - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: «Минимальный размер земельного участка (площадь) – 500 кв.м., для существующих – 300 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м, в существующей застройке в условиях исторически сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка), если красные линии не установлены Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – не подлежит установлению. Иные параметры: - максимальное количество этажей – 3; - минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; - в существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но	Коперская Е.С., Наташенко В.С. Кравчук А.Ю., Белохорт С.А.	проектирования Азовского сельского поселения Северского района, утвержденных решением Совета от 07.12.2023 №406, максимальный размер земельного участка для ВРИ 2.1 – 2000 кв.м, для ВРИ 2.2 – 5000 кв.м. Параметры, установленные ПЗЗ соответствуют этому показателю. Ограничение на 1 объект ИЖС на 3У установлено письмом заместителя Губернатора Краснодарского края от 26.12.2022 № 05-06-34/22. Предельная высота зданий для ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства» (код-2.1), «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)» (код - 2.2) – 20 м, принята в соответствии с пунктом 39 статьи 1 основных понятий установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации. 4. Указанный ВРИ предусмотрен для функциональной зоны в соответствии с утвержденным
----------------------------------	--	---	---

	не менее чем до 1 м; - максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка - 2.		генеральным планом Азовского сельского поселения. Согласно установленным минимального/максимального размера земельного участка - 18/60 кв.м, возможно строительство не более трех гаражей.
	3. Пункт 1 ст.23 Вид разрешенного использования (код 2.2) изложить в следующей редакции: - Наименование вида разрешенного использования: «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)»; - Описание вида разрешенного использования: «Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража для собственных нужд (для автомобилей с максимальной массой до 3,5 тонн) и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных»; - Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: «Минимальный размер земельного участка (площадь) – 600 кв.м Максимальный размер земельного участка (площадь) – 5000 кв.м Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м , в существующей застройке в условиях исторически сложившейся ситуации возможно размещение жилого дома по красной линии (фасадной границе земельного участка), если красные линии не установлены Предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м Минимальный процент озеленения в границах земельного участка – не подлежит установлению. Иные параметры: - максимальное количество этажей – 3;	Внесено: Яценко А.А., Аверкин С.В., Иванов С.Ф. Остапченко И.М. Пинчук А.В. Не поддержано: Попандопуло М.С., Радьков С.Н., Филина И.В. Коперская Е.С., Наталенко В.С. Кравчук А.Ю., Белохорт С.А.	генеральным планом Азовского сельского поселения. Согласно установленным минимального/максимального размера земельного участка - 18/60 кв.м, возможно строительство не более трех гаражей. 5. Указанный ВРИ установлен для функциональной зоны в соответствии с утвержденным ГП как вид «Предпринимательство», предусмотренный для размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10. 6. Указанный ВРИ предусмотрен для функциональных зон в соответствии с утвержденным генеральным планом Азовского сельского поселения. 7. Изменение описания видов разрешенного использования земельных участков

	- минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м; - в существующей застройке при ширине земельного участка менее 12 м возможно уменьшение минимального отступа от жилого дома до границ соседнего участка, но не менее чем до 1 м; - максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 2».		
	4. Пункт 3 ст.23 Вид разрешенного использования (код 2.7.2), предусматривающий строительство фактически пепи гаражей удалить, так как строительство гаражей для собственных нужд уже предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 2.1. (для индивидуального жилищного строительства), кодом 2.2. (для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)). 5. Исключить из основных видов разрешенного использования пункт 12 ст.25 ОДЗ. Общественно-деловая зона – код вида разрешенного использования 4.7 – Гостиничное обслуживание. 6. Исключить из основных видов разрешенного использования ОДЗ. Общественно-деловая зона код вида разрешенного использования 4.9.2 – Стоянка транспортных средств. 7. Изложить пункт 16 ст.26 – ОДЗ (Зона специализированной общественной застройки) изложить в следующей редакции: - Наименование вида разрешенного использования: «Улично-дорожная сеть»; - Код вида разрешенного использования – «12.0.1»; - Описание вида разрешенного использования: «Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велоспортивной и инженерной инфраструктуры.»;	Внесено: Лпенко А.А., Аверкин С.В., Иванов С.Ф. Остапенко И.М. Пинчук А.В. Не подержано: Попандупуло М.С., Радьков С.Н., Филиппа И.В. Коперская Е.С., Наталенко В.С. Кравчук А.Ю., Белохохот С.А.	недопустимо и является нарушением Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» 8. Указанный ВРИ предусмотрен для функциональной зоны в соответствии с утвержденным ГП для устройства подвесной канатной дороги «ст-ца Убинская – вершина горы Собер-Баш – планируемый Визит – центр» в восточной части сельского поселения, с возможностью продления линии в сторону ст-цы Крепостная, схема размещения которой отображена на картах документации территориального планирования. Данный ВРИ не распространяется на иные земельные участки которым установлена зона отдыха ЗО1. 9. При установлении градостроительных регламентов для различных видов территориальных зон, основные и условно разрешенные виды использования земельных

			- Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: «Предельные (минимальны и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению». 8. Исключить из условно- разрешенных видов использования зоны статьи 35 ЗО1. (Зона отдыха) код 7.6 – Внеуличный транспорт (Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт, размещение наземных сооружений иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров). 9. Включить во все территориальные зоны запрет на строительство и размещение автостоянок (парковок) квадроциклов, багги, спортивных мотоциклов (эндуро и прочих). 10. Из части 2 «Карта градостроительного зонирования» исключить перевод земельного участка с кадастровым номером 23:26:0304003:339 в районе адреса ст. Убинская, ул. Виноградная, 2/1 из зоны Ж-1 в зону ОД-2, поскольку он находится в двух зонах с особыми условиями использования территории: Водоохранная зона реки Убин и зона подтопления территории ст. Убинская, ст. Азовская Азовского сельского поселения Северского района Краснодарского края при половодьях и паводках р. Убин 1% обеспеченности.	Внесено: Яценко А.А., Аверкин С.В., Иванов С.Ф. Остапченко И.М. Пинчук А.В. Не поддержано: Попандопуло М.С., Радьков С.Н., Филина И.В. Коперская Е.С., Наталенко В.С. Кравчук А.Ю., Белохорт С.А.	участков определяются в соответствии с описанием функциональной зоны, отображенной в документации территориального планирования. 10. Территориальная зона «Многофункциональная общественно – деловая зона» установлена земельному участку с кадастровым номером 23:26:0304003:339 в соответствии с функциональной зоной, предусмотренной утвержденным генеральным планом Азовского сельского поселения. В соответствии с пунктом 6 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации, в зоне затопления, подтопления в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления.
--	--	--	--	---	---

		11. Земельному участку с кадастровым номером 23:26:0304002:2024 установить зону инженерной инфраструктуры И1	Внесено: Радьков С.Н. Поддержано: Попандопуло М.С., Филиппина И.В., Коперская Е.С., Наталенко В.С., Кравчук А.Ю., Белохорт С.А.	Согласно ЕТРН вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:26:0304002:2024 «Объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения», в проекте внесения изменений в ПЗЗ указанный земельный участок расположен в двух территориальных зонах (зона инженерной инфраструктуры И1 и зона отдыха ЗО1)
--	--	---	---	---

Предложения уполномоченного органа: рекомендовать проект внесения изменений в правила землепользования и застройки Азовского сельского поселения Северского муниципального района Краснодарского края для утверждения.

Заместитель председателя комиссии



М.С.Попандопуло

Секретарь комиссии

Ю.А.Горбенко