

Администрация Курганинского городского поселения
Курганинского района

КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ

Курганинского городского поселения Курганинского района

город Курганинск, улица Ленина, 27

тел. 2 51 83

ПРОТОКОЛ
проведения публичных слушаний

1 июня 2018 года

№ 11

город Курганинск

Время: 15-00 часов.

Место проведения: здание музея по адресу: Краснодарский край, Курганинский район, город Курганинск, улица Калинина, 44;

Тема публичных слушаний:

Рассмотрение проекта внесения изменений в приложение к решению Совета Курганинского городского поселения Курганинского района от 18 апреля 2013 года № 363 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Курганинского городского поселения Курганинского района» (с изменениями от 17 марта 2014 года № 427; 20 ноября 2014 года № 17; 24 ноября 2016 года № 150; 28 сентября 2017 года № 207) (далее – проект).

Инициатор проведения публичных слушаний:

глава Курганинского городского поселения Курганинского района.

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний:

комиссия по землепользованию и застройке Курганинского городского поселения Курганинского района.

Разработчик проекта:

Общество с ограниченной ответственностью «Аркада» (далее – ООО «Аркада») г. Курганинск.

Председатель

публичных слушаний:

Лаврова

Оксана Юрьевна

- исполняющий обязанности начальника отдела земельных, имущественных отношений и градостроительной деятельности администрации Курганинского городского поселения Курганинского района;

Секретарь публичных слушаний:

Кондратенко - ведущий специалист отдела земельных, имущественных отношений и градостроительной деятельности администрации Курганинского городского поселения Курганинского района, секретарь комиссии;

Татьяна Дмитриевна

Эксперт публичных слушаний:

Богданова - главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Курганинский район;

Светлана Васильевна

Моисеева - главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Курганинский район;

Наталья Николаевна

Участники публичных слушаний

– члены комиссии:

Ахильгов - ведущий специалист отдела по вопросам жилищно-коммунального хозяйства администрации Курганинского городского поселения Курганинского района;

Максим Вячеславович

Гетун - заведующий сектором отдела земельных, имущественных отношений и градостроительной деятельности администрации Курганинского городского поселения Курганинского района;

Ирина Александровна

Клюев - председатель территориального общественного самоуправления (квартальный комитет № 35 и 36);

Виктор Михайлович

Мискарян - депутат Совета Курганинского городского поселения Курганинского района;

Андроник Лазаревич

Перкин - начальник управления архитектуры и градостроительства, главный архитектор администрации Курганинского городского поселения Курганинского района;

Евгений Викторович

Шаркова - начальник юридического отдела администрации Курганинского городского поселения Курганинского района;

Ирина Сергеевна

Фрикина - председатель территориального общественного самоуправления (квартальный комитет № 4).

Валентина Марковна

Представители управлений, учреждений:

1. Шишкин Дмитрий Валентинович – начальник отдела земельных, имущественных отношений и градостроительной деятельности администрации Курганинского городского поселения Курганинского района;

2. Носовец Людмила Евгеньевна – специалист 1-ой категории управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Курганинский район;

3. Бондаренко Валентина Николаевна – инженер муниципального унитарного предприятия муниципального образования Курганинский район «Архитектурно-градостроительный центр»;

4. Пойда Александр Геннадьевич – директор открытого акционерного общества «Проектная компания» (далее – ООО «Проектная компания»).

В публичных слушаниях приняли участие жители г. Курганинска:

№ п/п	Ф.И. О. участника публичных слушаний	Адрес места жительства
1	Мячева Наталья Васильевна	
2	Саакян Лева Еревандович	

На публичные слушания были приглашены Л.Е. Плетнев - председатель Совета Курганинского городского поселения Курганинского района, С.В. Тверезенко - депутат Совета Курганинского городского поселения Курганинского района, член комиссии, П.В. Митченко – правообладатель торгового объекта «Караван Удачи», расположенного на земельных участках по ул. Ст. Разина, 1, 1А, 3, 5, 7, 9, 11, 13.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

ВОПРОС 1. Доклад председателя публичных слушаний по процедуре проведения публичных слушаний.

ВОПРОС 2. Рассмотрение проекта внесения изменений в Правила:

1) Доклад по проекту о внесении изменений в Правила.

Докладчик: Лаврова Оксана Юрьевна – исполняющий обязанности начальника отдела земельных, имущественных отношений и градостроительной деятельности администрации Курганинского городского поселения Курганинского района;

2) Обсуждение проекта внесения изменений в Правила;

3) Закрытие публичных слушаний (заключительное слово председателя публичных слушаний).

ПО ПЕРВОМУ ВОПРОСУ:

О.Ю. Лаврова объявила об открытии публичных слушаний по обсуждению проекта внесения изменений в Правила.

Доведено до сведения присутствующих, что разработчиком проекта является ООО «Аркада», г. Курганинск. Проект разработан на основании муниципального контракта № 37 от 21 марта 2018 года.

Уполномоченный орган по проведению публичных слушаний – комиссия по землепользованию и застройке Курганинского городского поселения Курганинского района.

Были объявлены секретарь и эксперт публичных слушаний.

До присутствующих была доведена информация о целях проведения публичных слушаний. Отмечено, что публичные слушания назначены постановлением администрации Курганинского городского поселения Курганинского района от 29 марта 2018 года № 257. Комиссией по землепользованию и застройке в газете «Курганинские известия» от 31 марта 2018 года № 30 (11836) было опубликовано информационное сообщение о времени и месте проведения публичных слушаний, о вопросе, вынесенном на обсуждение на публичные слушания, о времени и месте ознакомления с материалами проекта, контактная информация уполномоченного органа по проведению публичных слушаний, о порядке и сроках подачи предложений по проекту. Проект с постановлением о назначении публичных слушаний по его обсуждению, содержащем информацию о времени, месте ознакомления с проектом, о порядке и сроках подачи предложений по проекту, о времени и месте проведения публичных слушаний был опубликован в периодическом печатном средстве массовой информации Курганинского городского поселения Курганинского района «Вестник Курганинского городского поселения Курганинского района» от 31 марта 2018 года № 3 ч. 4 и обнародован со 2 апреля до 26 мая 2018 года в установленных для обнародования местах. Кроме того, для ознакомления проект был размещен на сайте администрации поселения в сети «Интернет», экспозиция демонстрационных материалов проекта была организована со 2 апреля до 26 мая 2018 года в фойе здания администрации муниципального образования Курганинский район, о чем также сообщалось в местных средствах массовой информации.

Сообщено, что после публикации сообщения в комиссию поступили предложения, замечания и возражение от физических и юридических лиц:

1) предложения и замечания управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Курганинский район, касающиеся градостроительных регламентов и графической части проекта;

2) предложение Давояна Эдуарда Овсеповича в лице Полушина Валерия Вячеславовича, действующего на основании доверенности, об увеличении максимальной площади земельных участков для вида разрешенного использования «коммунальное обслуживание»;

3) возражение от жителей ул. Ст. Разина и Лукьяненко по вопросу изменения вида территориальной зоны для земельного участка по ул. Лукьяненко, 4 с «зоны индивидуальной жилой застройки» на «зону обслуживания и деловой активности местного значения».

Был установлен регламент публичных слушаний:

- общее время проведения публичных слушаний – не более 1,5 часа;
- выступление основного докладчика – не более 20 минут;
- выступление участников публичных слушаний, эксперта публичных слушаний – не более 5 минут.

ПО ВТОРОМУ ВОПРОСУ:

СЛУШАЛИ О.Ю. Лаврову:

О.Ю. Лаврова ознакомила присутствующих с текстовыми и графическими материалами проекта внесения изменений в Правила, сообщила, что проект разработан в целях совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Курганинского городского поселения, в связи с поступившими обращениями граждан и юридических лиц о внесении изменений в текстовую и графическую части Правил, в связи с внесением изменений в генеральный план Курганинского городского поселения, а также на основании писем департамента архитектуры и градостроительства, представления прокуратуры Курганинского района.

Проектом внесения изменений в Правила предусмотрено:

1) приведение Правил в соответствие с требованиями действующего земельного и градостроительного законодательства, в которое в конце 2017 года были внесены изменения, касающиеся проведения публичных слушаний и (или) общественных обсуждений при рассмотрении градостроительных документов (Основание внесения изменений: представление прокуратуры Курганинского района от 20.12.2017 г. № 7-3-7092-17);

2) приведение Правил в соответствие с требованиями действующего законодательства в области охраны и использования объектов культурного наследия народов РФ (Основание внесения изменений: письма управления государственной охраны объектов культурного наследия Краснодарского края № 78-8018/16-01-15 от 24.11.16 и № 78-574/17-01-15 от 01.02.2017г.);

Вступившим в силу 03.10.2016 года Федеральным законом от 05.04.2016 г. № 95-ФЗ «О внесении изменений Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и статью 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» введено понятие защитной зоны объектов культурного наследия, которая представляет собой прилегающую к памятнику истории или культуры территорию, в границах которой запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов. Поэтому на картографических материалах правил землепользования и застройки необходимо обозначить зоны с особыми условиями использования территорий объектов культурного наследия в соответствии с законодательством в области охраны объектов культурного наследия.

3) корректировка статьи 35 Правил в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. (с изменениями от 30.09.2015 г.);

В сентябре 2017 года были утверждены изменения в правила землепользования и застройки поселения, они приводились в соответствие с классификатором видов разрешенного использования. Однако, при использовании в работе измененных Правил выявляются допущенные разработчиком недочеты, ошибки, которые требуют устранения.

Настоящим проектом полностью переработана 35 статья:

- добавлены недостающие виды использования земельных участков;
- объекты капитального строительства отнесены к соответствующим видам использования земельных участков;
- для удобства в работе упрощена таблица видов разрешенного использования недвижимости;

4) приведение графической части Правил в соответствие с изменениями, вносимыми в генеральный план поселения:

а) изменение части зоны сельскохозяйственных угодий (СХ-1) в северной части г. Курганинска, к которой относится земельный участок с кадастровым номером 23:16:0601194:1, на зону кладбищ (СН-1) под размещение нового кладбища;

Инициатор внесения изменений - администрация поселения;

Существующее кладбище в г. Курганинске практически всё занято захоронениями, расширить его невозможно, так как будет превышена максимальная площадь (40 га), установленная для таких объектов действующим законодательством.

Ранее генеральным планом было предусмотрено место под новое кладбище вдоль автомобильной дороги Курганинск-Армавир между городом Курганинском и пос. Красное Поле. Однако, возникли проблемы в изъятии для этих целей земель, принадлежащих на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью «АПК «Кавказ». Принадлежащий обществу земельный участок, относящийся к территории, предусмотренной генеральным планом под кладбище традиционного захоронения, находится в залоге у Сбербанка до 18 октября 2018 года в связи с ипотекой. Кроме того, собственник требует предоставления ему равноценного земельного участка, какового в наличии нет. Поэтому предусматривается новое место для размещения кладбища.

б) изменение части зоны сельскохозяйственного назначения (СХ-3) в северной части г. Курганинска, к которой относятся земельные участки с кадастровыми номерами 23:16:0603004:18, 23:16:0603004:19, 23:16:0603004:13, часть земельного участка с кадастровым номером 23:16:0603004:17, расположенных в

границах горных отводов, на разработку которых выданы лицензии, на зону предприятий, производств и объектов IV класса опасности (П-3);

Основания внесения изменений - письмо министерства курортов, туризма и олимпийского наследия Краснодарского края от 11 мая 2017 года № 44-2346/17-01-16, согласно которому требуется внесение изменений в генеральный план в части соответствия зонирования земельных участков границам горных отводов в целях перевода земельных участков из земель категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения».

Позиция департамента архитектуры и градостроительства Краснодарского края по данному вопросу такова, что изменения вносить не следует, т.к. разработка карьеров осуществляется поэтапно, после каждого этапа осуществляется рекультивация земель и они снова, как и до начала разработки горных отводов, используется в сельскохозяйственных целях. На картах необходимо обозначить только границы горных отводов.

в) изменение зоны индивидуальной жилой застройки (Ж-1) на отрезке от ул. Свердлова до ул. Мира, к которой относится земельный участок по ул. Серова, 90 А в г. Курганинске, на зону жилой застройки с возможным размещением обслуживающих, деловых и торговых функций (Ж-Ц), в целях развития социальной инфраструктуры города и в связи с использованием вышеуказанного земельного участка под станцию технического обслуживания легковых автомобилей;

Инициатор – Полтавец Владимир Антонович;

г) изменение зоны индивидуальной жилой застройки (Ж-1), к которой относится земельный участок с кадастровым номером 23:16:0601070:733 площадью 1346 кв.м по ул. Лукьяненко, 4, образованный в результате объединения земельных участков по ул. Лукьяненко, 4 кв. 1 и Лукьяненко, 4 кв.2, на зону обслуживания и деловой активности местного значения (Ц- 2) для данного участка в связи с планируемым размещением на нем торгово-спортивного комплекса;

Инициатор – Митченко Павел Васильевич;

д) изменение зоны обслуживания и деловой активности при транспортных коридорах и узлах (Ц-3) на юго-восточной окраине г. Курганинска вдоль железной дороги Курганинск-Шедок на зону сельскохозяйственных угодий (СХ-1) в связи с планируемым использованием участка для сельскохозяйственных целей;

Инициатор – Администрация поселения;

5) изменение части зоны сельскохозяйственных угодий (СХ-1) в северо-западной части г. Курганинска, к которой относится земельный участок по ул. Крупской, 1 Б, на зону военных объектов и иных режимных территорий (Правила приводятся в соответствие с генеральным планом);

Инициатор – администрация поселения;

б) изменение границ зоны рекреационного назначения (Р) и зоны обслуживания и деловой активности местного значения (Ц - 2) в х. Свобода с целью включения дома-конторы с кадастровым номером 23:16:0604004:530 площадью 299,5 кв.м, расположенного по адресу: х. Свобода, бригада № 3, ЗАО «Кавказ» и формируемого для него земельного участка площадью 2855 кв.м в зону Ц-2.

Инициатор – Борщев Г.А.

После выступления О.Ю. Лаврова ознакомила присутствующих с предложениями, замечаниями и возражением, поступившими в комиссию по землепользованию и застройке от физических и юридических лиц.

По вопросу изменения территориальной зоны для земельного участка по ул. Лукьяненко, 4 присутствующие на публичных слушаниях жители ул. Ст. Разина Л.Е. Саакян и Н.В. Мячина высказали от имени жителей этих улиц и от себя лично возражение, основной причиной которого является отсутствие асфальтового покрытия дорожного полотна по ул. Ст. Разина, по которой осуществляется движение как автотранспорта жителей города, так и большегрузных машин, доставляющих товар в магазин. В результате улица постоянно находится в пыли, невозможно ни открыть окна, ни вывесить белье. Неудобства причиняет также транспорт покупателей магазина, который зачастую паркуется на обочине дороги из-за отсутствия свободных мест на автостоянке.

Л.Е. Саакян: возражений по поводу размещения торгового объекта нет, только необходимо заасфальтировать дорогу по ул. Ст. Разина, чтобы создать благоприятные условия для проживания людей в этом районе города.

Н.В. Мячина: в прошлом году на сходе граждан глава города обещал жителям ул. Ст. Разина, что в начале этого года начнутся работы по благоустройству нашей улицы, в частности, проведены работы по её асфальтированию от торгового объекта до ул. Матросова. Но до настоящего времени ничего не сделано. Поэтому вопросу нужно снова провести сход граждан, на котором дать людям разъяснения о сроках выполнения работ.

Слово попросил А.Г. Пойда, разработчик проектной документации на строительство объекта на земельном участке по ул. Лукьяненко, 4 и Ст. Разина, 15, 17 и 19.

Он сообщил, что вопрос асфальтирования ул. Ст. Разина проектом не прорабатывается, этот вопрос находится в компетенции администрации города. Проектной документацией рассматривается вопрос по организации парковочных мест для размещаемых объектов. Расчет количества парковок проведен с учетом не только проектируемого объекта по ул. Лукьяненко, 4, но и уже действующих торговых площадей по ул. Ст. Разина. В результате - парковочные места предусмотрены по периметру объекта, а также на земельном участке по ул. Ст. Разина, 2, с правообладателем которого собственник магазина намерен заключить договор для использования этого участка под парковки (схема

благоустройства территории ул. Ст. Разина - Лукьяненко с размещением парковочных мест прилагается).

Возник вопрос по поводу изменения территориальной «зоны рекреационного назначения», к которой относится земельный участок с кадастровым номером 23:16:0602189:73, на «зону сельскохозяйственного использования». Д.В. Шишкин предложил отклонить данное предложение по следующим причинам: изменение вида зоны для данного участка техническим заданием на подготовку настоящего проекта не предусматривалось; участок с кадастровым номером 23:16:0602189:73 прилегает к водозаборным скважинам (11 скважин), имеющим три пояса охраны, поэтому, прежде чем, изменять зоны для этой территории необходимо получить информацию о размерах поясов охраны источника водоснабжения, а также получить согласие собственника этих скважин о возможности (невозможности) использования данной территории под сельскохозяйственное использование; правила должны соответствовать генеральному плану поселения, согласно которому данная территория относится к «территории зеленых насаждений санитарно-защитного назначения».

В ходе обсуждения также было предложено отклонить следующие предложения:

1) в градостроительных регламентах территориальной «зоны дач» в отношении вида разрешенного использования «ведение огородничества» исключить «минимальную ширину земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м», так как ведение огородничества должно осуществляться на внутриквартальных территориях, без доступа к землям общего пользования.

Причина отклонения предложения (О.Ю. Лаврова):

согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков в садоводческих товариществах земельные участки могут использоваться для ведения садоводства, дачного хозяйства или огородничества; в садоводческих товариществах «Весна» и «Дружба» в г. Курганинске, для которых установлена «зона дач», нет внутриквартальных территорий, на которых можно формировать земельные участки под «ведение огородничества»; в садоводческом товариществе «Дружба» по ул. Оливковой земельные участки находятся на границе санитарно-защитной зоны очистных сооружений, изначально предусматривались для ведения огородничества и могут быть использованы только в этих целях.

2) в градостроительных регламентах производственных зон П-1, П-2, П-3 и П-4 предусмотреть минимальную ширину земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 1 м, минимальную площадь земельных участков - 1 кв.м, т.к. утвержденные в Курганинском городском поселении проекты планировок и проекты межевания территорий разработаны в соответствии с данными нормами.

Причины отклонения предложения (Д.В. Шишкин):

производственные объекты, размещаемые в производственных зонах, невозможно разместить на земельных участках, имеющих минимальную ширину по

фронту улицы (проезда) – 1 м и минимальную площадь 1 кв.м; утвержденными проектами планировок и проектами межевания территорий поселения земельные участки для размещения производственных объектов с вышеуказанными минимальными параметрами не предусматривались.

3) наименование территориальной «зоны сельскохозяйственных угодий СХ-1» изменить на «зону сельскохозяйственного использования СХ-1», т.к. понятие «сельскохозяйственные угодья» применяются на землях сельскохозяйственного назначения.

Причина отклонения предложения (О.Ю. Лаврова):

«зона сельскохозяйственных угодий СХ-1» в составе Правил включена в зоны сельскохозяйственного использования, а согласно статьи 35 Градостроительного кодекса РФ в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками др.); согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков в состав вида «сельскохозяйственное использование» включены виды с кодами 1.2, 1.3 и 1.4, предусматривающие осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях.

Других предложений, замечаний не поступило.

Слово было предоставлено экспертам публичных слушаний.

С.В. Богданова, Н.Н. Моисеева: доработать проект с учетом поступивших предложений, замечаний, кроме отклоненных, после доработки его одобрить и направить главе поселения для принятия им решения в соответствии с частью 16 статьи 31 Градостроительного кодекса РФ.

Предложение участниками публичных слушаний было поддержано.

Когда повестка публичных слушаний была исчерпана, председатель публичных слушаний О.Ю. Лаврова сообщила присутствующим, что публичные слушания проведены в соответствии с действующим законодательством, об их результатах комиссией по землепользованию и застройке будет подготовлено заключение и опубликовано в местной печати.

Она поблагодарила присутствующих за участие в слушаниях и объявила об их закрытии.

Председатель публичных слушаний

Секретарь публичных слушаний



О.Ю. Лаврова

Т.Д. Кондратенко