**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 16 августа 2022 года №534)

14 июня 2023 года

На основании статей 5.1, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протокола публичных слушаний от 30 мая 2023 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 16 августа 2022 года №534), (далее проект) подготовлено настоящее заключение о результатах публичных слушаний.

Публичные слушания по проекту были назначены постановлением администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 17 мая 2023 года №1003.

В опубликованном в печатном средстве массовой информации «Официальный вестник органов местного самоуправления муниципального образования город-курорт Геленджик» от 18 мая 2023 года №19 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 (admgel.ru) в разделе: «Документы» – «Градостроительная деятельность» - «Публичные слушания».

Материалы проекта по территориям Архипо-Осиповского внутригородского округа, Дивноморского внутригородского округа, Кабардинского внутригородского округа, Пшадского внутригородского округа дополнительно были размещены 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 22 по 30 мая 2023 года экспозиция (выставка) демонстрационных материалов проекта.

Публичные слушания по проекту были проведены в 21 населенном пункте муниципального образования город-курорт Геленджик в период с 22 по 30 мая 2023 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 146 человек.

В рассматриваемом на публичных слушаниях проекте:

- увеличен процент застройки для земельного участка с видом разрешенного использования «магазины» в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами Ж3 с 40% до 60%;

- увеличен процент застройки для земельного участка с видом разрешенного использования «магазины» в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.2 с 50% до 60%;

- в условно разрешенных видах использования земельных участков зоны отдыха Р3 предусмотрен вид «пищевая промышленность»;

- в основных видах разрешенного использования зоны инженерной инфраструктуры И предусмотрен вид разрешенного использования «парки культуры и отдыха»;

- установлены требований разработки документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов;

- установлены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

- в условно разрешенных видах использования зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.2 предусмотрен вид разрешенного использования земельного участка - «религиозное управление и образование»;

- в следующих территориальных зонах: в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в сельской местности Ж1.1, в зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1.2, в зоне застройки малоэтажными жилыми домами Ж2, в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами Ж3, в зоне застройки многоэтажными жилыми домами Ж4, в многофункциональной общественно-деловой зоне ОД1, в зоне специализированной общественной застройки (размещение гольф-клуба) ОД2.1, в зоне специализированной общественной застройки ОД2, в зоне рекреационного назначения Р1, в зоне туристско-рекреационного назначения Р1Т, в зоне озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) Р2, в зоне туристско-рекреационного назначения Р1Т, в зоне озелененных территорий общего пользования с возможностью размещения объектов капитального строительства Р2.1, в зоне отдыха Р3, в курортной зоне Р4, в зоне тематических парков Р5, в зоне аттрактивных тематических парков Р5.1, в зоне специализированных тематических парков Р5.2, в зоне смешанной, общественно-деловой и курортной застройки СМ, в производственной зоне П, в производственной зоне специального назначения П1, в коммунально-складской зоне К, в зоне инженерной инфраструктуры И, в зоне транспортной инфраструктуры Т, в зоне улично-дорожной сети Т1, в зоне кладбищ С1, в зоне озелененных территорий специального назначения С2, в зоне режимных территорий С3 – предусмотрен основной вид разрешенного использования земельного участка - «стоянки транспортных средств»;

- предусмотрен минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (проспекта, бульвара) – 5 метров;

- предусмотрена норма, регламентирующая, что площадь образуемого путем перераспределения земельного участка для индивидуального жилищного строительства с земельным участком, находящимся в собственности муниципального образования город-курорт Геленджик, может быть менее 400 кв.м;

- в условно разрешенных видах использования многофункциональной общественно-деловой зоны ОД1 предусмотрен вид разрешенного использования земельного участка - «заправка транспортных средств»;

- предусмотрена норма о том, что площадь земельных участков, на которых расположены существующие малоэтажные, среднеэтажные и многоэтажные многоквартирные жилые дома, построенные до 2018 года, год постройки которых подтверждается техническим паспортом, документами государственного учета, ситуационными планами, содержащимися в технических паспортах, которые находятся в архивах организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, может быть меньше площади, установленной в градостроительном регламенте территориальной зоны.

В комиссию поступили следующие предложения (замечания) по проекту:

1.Предложения гр-н Чарочиди А.А., Губановой А.А., действующих в интересах жителей муниципального образования город-курорт Геленджик:

1) предусмотреть требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства исключительно для вновь возводимых объектов;

2)не предусматривать параметры в части высоты первого этажа здания 4,5 м, минимального процента остекления фасада первого этажа здания 45%, минимальной высоты окон первых этажей зданий 2,5 м для мини-гостиниц, гостиниц и гостевых домов либо оставить на усмотрение собственника земельного участка;

3)установить, что требования по разработке документации по планировке территории жилых зон не распространяется в случае строительства и реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства и гостиничного обслуживания на земельных участках, сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет до вступления в силу новой редакции правил землепользования и застройки;

4)установить, что требование о минимальном отступе зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (проспекта, бульвара), - 5 м распространяется только на земельные участки площадью более 1200 кв.м, для земельных участков площадью менее – 3 м;

5) предусмотреть вид разрешенного использования земельного участка «земельные участки прочих мест для проживания», а также объекта капитального строительства «гостевой дом»;

6) предусмотреть в территориальных зонах Ж1.1, Ж1.2, Ж2, Ж3, Ж4, ОД1, ОД2, ОД 2.1, Р1, Р1Т, Р2, Р2.1, Р3, Р4, Р5, Р5.1, Р 5.2, СМ, П, П1, К, И, И, Т, Т1, С1, С2, С3 в основных видах разрешенного использования вид разрешенного использования земельного участка «для индивидуального жилищного строительства», «гостиничное обслуживание»;

7) предусмотреть вид разрешенного использования земельного участка «стоянки транспортных средств» не в основных видах, как предлагается в проекте, а в условно разрешенных видах;

8) предусмотреть размещение двух жилых домов на земельном участке для индивидуального жилищного строительства.

Аналогичные предложения (замечания) по проекту поступили от гр-н Федоренко Н.Ю., Дробитько В.Ж., Бочаловой Т.Г., Понкратовой Л.А., Климушкиной Ж.А., Колгановой Т.С., Поддубной Е.А.

По предложению, указанному в подпункте 1 пункта 1, комиссия рекомендует в связи с принятием 29 мая 2023 года Постановления Правительства Российской Федерации №857 откорректировать норму, касающуюся архитектурного облика объекта, указав в градостроительных регламентах территориальных зон требования к цветовым решениям объектов капитального строительства, к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства, а именно:

Основные цвета отделки фасадов: нейтральные оттенки белого, серого, бежевого, коричневого.

Основные цвета кровли: нейтральные оттенки коричневого, шоколадного, терракотового.

Цвет водосточных труб, желобов должен совпадать с основным цветом стен или кровли.

Размещение спутниковых антенн, наружных блоков систем кондиционирования и вентиляции, иного оборудования на зданиях, расположенных вдоль магистральных улиц муниципального образования город-курорт Геленджик должно предусматриваться со стороны дворовых фасадов (за исключением случаев, когда отсутствует техническая возможность размещения указанных объектов со стороны дворовых фасадов). При отсутствии возможности закрыть инженерное оборудование декоративными панелями, предусматривать их окраску в цвет фасада.

В случае отсутствия технической возможности размещения указанных объектов со стороны дворовых фасадов следует предусматривать их размещение на кровле объектов капитального строительства либо их окраску в цвет фасада.

По предложению, указанному в подпункте 2 пункта 1, комиссия рекомендует откорректировать таблицу, в которой отображены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, а именно указать:

Требования к архитектурно-градостроительному облику вновь возводимых объектов капитального строительства (для объектов делового и коммерческого назначения).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование параметров | Значение | Единица измерения |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Максимальный процент застроенности фронта участка | 70 | % |
| 2 | Минимальная высота первого этажа зданий | 4,5 | м |
| 3 | Минимальный процент остекления фасада первого этажа здания | 45 | % |
| 4 | Минимальная высота окон первых этажей зданий | 2 | м |
| 5 | Минимальная высота типового этажа | 3 | м |

».

По предложению, указанному в подпункте 3 пункта 1, комиссия рекомендует откорректировать норму, указав, что в целях устойчивого развития территории не допускается выдача разрешений на строительство жилых объектов (многоквартирных домов) без разработки документации по планировке территории жилых зон.

Предложение, указанное в подпункте 4 пункта 1, комиссия рекомендует отклонить в связи с необходимостью соблюдения градостроительных норм.

Предложение, указанное в подпункте 5 пункта 1, комиссия рекомендует отклонить как несоответствующее классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412.

По предложению, указанному в подпункте 6 пункта 1, комиссия рекомендует оставить без изменения градостроительные регламенты указанных территориальных зон в части наличия и отсутствия в них таких видов разрешенного использования как «для индивидуального жилищного строительства», «гостиничное обслуживание». Состав земель населенных пунктов и зонирование территорий определены статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предложение, указанное в подпункте 7 пункта 1, комиссия рекомендует принять.

Предложение, указанное в подпункте 8 пункта 1, комиссия рекомендует отклонить в связи с необходимостью соблюдения градостроительных норм.

2.Предложение гр-на Мешукова А.Ю. предусмотреть параметры в части высоты первого этажа здания 3,5 м вместо 4,5 м.

Указанное предложение комиссия рекомендует отклонить в связи с необходимость формирования современного архитектурного облика.

3.Предложение гр-ки Хадеевой Г. предусмотреть требование по двум парковочным местам для индивидуального жилого дома.

Данное предложение комиссия рекомендует отклонить в связи с тем, что нормы по парковочным местам предусмотрены нормативами градостроительного проектирования.

4.Предложения гр-ки Климушиной Ж.А.:

- предусмотреть возможность реконструкции индивидуальных жилых домов, расположенных в зоне отдыха Р3.

Комиссия рекомендует отклонить данное предложения по следующим основаниям.

Согласно пункту 9 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма.

В соответствии с пунктом 11 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В соответствии с пунктами 8, 9 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в [части 8](#Par0) указанной статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

- исключить норму, предусматривающую выдачу разрешения на строительство жилых объектов при условии разработки документации по планировке территории.

Предложение комиссии конкретизировать, что к жилым объектам относятся многоквартирные дома.

Поскольку некоторые поступившие предложения (замечания) по проекту от жителей муниципального образования город-курорт Геленджик являются одинаковыми, они были обобщены.

5.Предложение Абрамова А.Л. предусмотреть в зоне Ж1.2 условно разрешенный вид использования земельного участка – «объекты торговли» отклонить в связи с целесообразностью размещения объектов общей площадью свыше 5000 кв.м в общественно-деловых зонах.

6.Предложение ЗАО «Алга» предусмотреть в курортной зоне Р4 вид разрешенного использования «магазины».

Комиссия считает возможным отнести указанный вид разрешенного использования к условно разрешенным видам в связи с развитие курортной деятельности.

7.Предложение гр-на Кобецкого А.Н. предусмотреть в зоне транспортной инфраструктуры вид разрешенного использования земельного участка «общественное питание».

Комиссия предлагает отклонить данное предложение, поскольку территориальная зона содержит вид разрешенного использования «обеспечение дорожного отдыха»,в составе которого предусматривается размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

Вместе с тем, комиссия предлагает не нормировать минимальную площадь земельного участка с указанным видом разрешенного использования.

8.Предложение гр-на Тотоляна М.М. предусмотреть для земельного участка, на котором расположен склад в зоне транспортной инфраструктуры, площадь по фактическим границам.

Комиссия предлагает отклонить данное предложение, поскольку объект капитального строительства заявителя оформлен в качестве склада, земельный участок под складом поставлен на государственный кадастровый учет.

9.Предложение гр-на Попов Г.А. предусмотреть в зоне транспортной инфраструктуры вид разрешенного использования «магазины».

Комиссия предлагает отклонить данное предложение, поскольку территориальная зона содержит вид разрешенного использования «обеспечение дорожного отдыха»**,** в составе которого предусматривается размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

10.Предложение гр-на Солахова П.А. уменьшить процент озеленения для земельного участка свыше 3000 кв.м с 30 до 15%.

Комиссия предлагает учесть данное предложение при условии, что процент озеленения будет установлен утвержденной документацией по планировке территории.

11.Предложение ООО «Ремстройсервис» предусмотреть в зоне специализированной общественной застройки ОД2 вид разрешенного использования земельного участка «общежитие».

Комиссия предлагает отклонить данное предложение в связи с нецелесообразностью размещения жилого объекта в зоне специализированной общественной застройки.

12.Предложение гр-на Князева Н.В. в зоне отдыха Р3 предусмотреть для вида разрешенного использования «бытовое обслуживание» минимальную площадь менее 300 кв.м.

Комиссия предлагает не нормировать минимальную площадь для земельного участка с видом разрешенного использования «бытовое обслуживание».

13.Предложение АО «Терский племенной конный завод №169» увеличить предельную высоту зданий, строений, сооружений для вида разрешенного использования «скотоводство» с 8 м до 21 м.

Комиссия предлагает рассмотреть данное предложение в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14.Предложение ООО «УК «Абсолют Эссет Менеджмент»:

- об отнесении земельных участков, указанных в заявлении, к зоне Р2.1, а также предусмотреть в данной зоне в условных видах «магазины», «общественное питание».

Комиссия предлагает отклонить данное предложение в связи с отсутствием документации по планировки территории, необходимой для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

- откорректировать указанные в заявлении санитарно-защитные зоны в районе мкр. Толстый мыс и зоны подтопления.

Комиссия предлагает учесть необходимость корректировки санитарно-защитной зоны ООО «Шато де Талю», установленной в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Предложение по исключения санитарно-защитной зоны «опасного объекта» и корректировке зон подтопления отклонить, поскольку зона «опасного объекта» указана в соответствии с генеральным планом, границы зон подтопления указаны в соответствие со сведениями в ЕГРН. Согласно части 3 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования.

15.Предложение гр-на Ламбрианиди Я.Н. предусмотреть в зоне ОД1 максимальный процент застройки для магазинов с 50 до 60%.

Комиссия предлагает учесть данное предложение в связи с возможностью соблюдения градостроительных норм при увеличении процента застройки.

16.Предложение ООО «ОСБ» предусмотреть в зоне СХ1 условно разрешенный вид использования земельного участка «рыбоводство».

Комиссия предлагает отклонить данное предложение, поскольку указанная зона предназначена для ведения сельского хозяйства (растениеводство, пчеловодство, сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных).

17.Предложения департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края:

- предусмотреть норму о запрете на перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан, либо для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Комиссия предлагает учесть данное предложение с целью соблюдения норм действующего законодательства.

- в регламенте зон индивидуальной жилой застройки предусмотреть требование по разделу земельных участков площадью 1,5 га и более в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Комиссия предлагает учесть данное предложение с целью соблюдения требований градостроительного законодательства.

18.Предложения ООО «Спектрум-Холдинг»:

- отнести земельный участок с кадастровым номером 23:40:0401028:23 к одной территориально зоне;

- изменить границы 1 и 2 зон округа санитарной охраны с учетом Постановления Правительства Российской Федерации от 24 марта 2023 года №450.

Комиссия предлагает учесть данное предложение с целью соблюдения требований градостроительного законодательства.

19. Предложение АО «Усадьба Марьина Роща» привести территориальное зонирование земельных участков, расположенных в «Туристическо-рекреационном кластере «Марьина Роща», в соответствие с функциональным зонированием по генеральному плану.

Комиссия предлагает учесть данное предложение с целью соблюдения требований градостроительного законодательства.

Также в комиссию поступили предложения, которые не относятся к проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки.

Предложения комиссии:

1. В многофункциональной общественно-деловой зоне ОД1, в зоне инженерной инфраструктуры И, в зоне аттрактивных тематических парков Р5.1 предусмотреть условно разрешенный вид использования земельного участка «природно-познавательный туризм».

Данный вид не предусматривает строительство.

В зоне аттрактивных тематических парков Р5.1 в условно разрешенных видах использования земельных участков предусмотреть вид «воздушный транспорт».

2. Установить новые территориальные зоны : Р2.2 Зона озелененных территорий общего пользования с возможностью размещения объектов социального назначения, ОД2.2 Зона специализированной общественной застройки с возможностью размещения объектов спортивного назначения и отнести:

- земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0402002:9, 23:40:0402002:8, 23:40:0402002:44, 23:40:0401040:563, 23:40:0401040:151, 23:40:0401040:152, 23:40:0401040:11, 23:40:0401040:12, 23:40:0401040:10, 23:40:0401040:203, 23:40:0401040:68, 23:40:0401040:581, 23:40:0000000:8366, а также территорию, на которой размещены объекты с кадастровыми номерами 23:40:0401040:579, 23:40:0401040:580, 23:40:0401040:254, 23:40:0401040:253, 23:40:0401040:257, 23:40:0401040:255, 23:40:0401040:256, к зоне Р2.2 со следующим градостроительным регламентом:

**Р2.2 Зона озелененных территорий общего пользования с возможностью размещения объектов социального назначения**

1. Территориальная зона Р2.2 предназначена для размещения объектов отдыха (рекреации) (парков, скверов, бульваров, площадок для занятий спортом), коммунального обслуживания, территорий общего пользования, объектов социального назначения, с возможностью размещения объектов капитального строительства.

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне Р2.2

| N п/п | Наименование ВРИ | Описание ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) | | | Предельная высота зданий (м) | Минимальный процент озеленения земельного участка | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| min | | max |
| **Основные виды разрешенного использования зоны Р2.2** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | [3.1](consultantplus://offline/ref=073312509BF3E29F01877C60B077266D3896A6E8AC37EB36D6D31ED9A473F90754C037ABp2zEF).1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | 50 % | | |
| 3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 4 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3\* | [6.8](consultantplus://offline/ref=963EB849293FF789AB3B50FB4D41E1A149C79426A4EDBCF7AA81B24C5A905C6C161B863F7AF952E5z1D1L) | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  | | | | | | | | | | |
| 5 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 6 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 7 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования зоны Р2.2 не устанавливаются** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Условно разрешенные виды использования зоны Р2.2** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | 50 % | 0 | | Не подлежит установлению | | | | |
| 2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | [5.1](consultantplus://offline/ref=073312509BF3E29F01877C60B077266D3896A6E8AC37EB36D6D31ED9A473F90754C037AB25pDz4F).2 | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | 50 % | 3/5  (п.3) | | 20 | | | | Не менее  10% (п.4) |
| 3 | Стоянки транспор-  тных средств | Размещение стоянок(парковок) легковых  автомобилей и других мототранспор-  тных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных,  пристроенных  и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 4 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.1 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | 50 % | | 3/5  (п.3) | По расчету согласно СП | | | По расчету согласно СП | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |

\*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Код (числовое обозначение ВРИ) | Наименование ВРИ | Описание ВРИ |
| 1 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |

3. Минимальные отступы:

- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы), - 5 метров, проездов, переулков - 3 метра;

- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков - 3 метра (за исключением вспомогательных построек);

- минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке, должен быть не менее 6 метров;

- минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков - 1 метр.

4. Минимальный процент озеленения принимается в зависимости от площади земельного участка:

- до 1500 кв.м. -10%;

- от 1500 кв.м. до 3000 кв.м. – 20%;

- свыше 3000 кв.м – 30%.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования земельного участка в соответствии с главой 10 Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

- земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0402002:43, 23:40:0402002:13, 23:40:0402002:10, 23:40:0402002:14 к зоне ОД2.2 со следующим градостроительным регламентом:

**ОД2.2 Зона специализированной общественной застройки с возможностью размещения объектов спортивного назначения**

1. Территориальная зона ОД2.2 предназначена для размещения объектов отдыха (рекреации) (парков, скверов, бульваров, площадок для занятий спортом), коммунального обслуживания, территорий общего пользования, объектов социального назначения, с возможностью размещения объектов капитального строительства.

2. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ОД2.2

| N п/п | Наименование ВРИ | Описание ВРИ | Код (числовое обозначение ВРИ) | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Минимальные отступы от границ земельного участка (м) | | | Предельная высота зданий (м) | Минимальный процент озеленения земельного участка | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| min | | max |
| **Основные виды разрешенного использования зоны ОД2.2** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | [3.1](consultantplus://offline/ref=073312509BF3E29F01877C60B077266D3896A6E8AC37EB36D6D31ED9A473F90754C037ABp2zEF).1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 2 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | 50 % | | |
| 3 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 4 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3\* | [6.8](consultantplus://offline/ref=963EB849293FF789AB3B50FB4D41E1A149C79426A4EDBCF7AA81B24C5A905C6C161B863F7AF952E5z1D1L) | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 5 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 6 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 7 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования зоны ОД2.2 не устанавливаются** | | | | | | | | | | | | | | |
| **Условно разрешенные виды использования зоны ОД2.2** | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | 50 % | 0 | | Не подлежит установлению | | | | |
| 2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | [5.1](consultantplus://offline/ref=073312509BF3E29F01877C60B077266D3896A6E8AC37EB36D6D31ED9A473F90754C037AB25pDz4F).2 | Не подлежит установлению | | Не подлежит установлению | 50 % | 3/5  (п.3) | | 20 | | | | Не менее  10% (п.4) |
| 3 | Стоянки транспор-  тных средств | Размещение стоянок(парковок) легковых  автомобилей и других мототранспор-  тных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных,  пристроенных  и встроенно-пристроенных стоянок | 4.9.2 | Не подлежит установлению | | | | | | | | | | |
| 4 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.1 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | | 50 % | | 3/5  (п.3) | По расчету согласно СП | | | По расчету согласно СП | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | |

\*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Код (числовое обозначение ВРИ) | Наименование ВРИ | Описание ВРИ |
| 1 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи |

3. Минимальные отступы:

- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границы, отделяющей земельный участок от территории общего пользования (улицы), - 5 метров, проездов, переулков - 3 метра;

- минимальный отступ зданий, сооружений, строений от границ смежных земельных участков - 3 метра (за исключением вспомогательных построек);

- минимальный отступ между зданиями, строениями, сооружениями до стен зданий строений, сооружений, расположенных на соседнем земельном участке, должен быть не менее 6 метров;

- минимальный отступ вспомогательных построек от границ смежных земельных участков - 1 метр.

4. Минимальный процент озеленения принимается в зависимости от площади земельного участка:

- до 1500 кв.м. -10%;

- от 1500 кв.м. до 3000 кв.м. – 20%;

- свыше 3000 кв.м – 30%.

5. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования земельного участка в соответствии с главой 10 Правил, требованиями законодательства Российской Федерации.

3.Увеличить процент застройки для земельного участка с видом разрешенного использования «гостиничное обслуживание в зоне отдыха Р3 до 50%.

4. В коммунально-складской зоне К:

- увеличить процент застройки для земельного участка с видом разрешенного использования «магазины» с 50 до 60%;

- предусмотреть условно разрешенный вид использования земельного участка «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)».

5. В коммунально-складской зоне К, в зоне транспортной инфраструктуры Т, в зоне улично-дорожной сети Т1 в основных видах предусмотреть вид разрешенного использования «парки культуры и отдыха».

Изучив поступившие письменные обращения, 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.А. Грачев

Заместитель председателя комиссии

по землепользованию и застройке

муниципального образования

город-курорт Геленджик Н.Н. Ищенко