ЗАКЛЮЧЕНИЕ

комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик по вопросам рассмотрения предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 24 октября 2019 года №178)

5 ноября 2020 года

На основании статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 27 июля 2010 года №466 «Об утверждении правил землепользования и застройки территории муниципального образования город-курорт Геленджик» (в редакции решения Думы муниципального образования город-курорт Геленджик от 24 октября 2019 года №178) комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик (далее – комиссия), созданной постановлением главы администрации муниципального образования город-курорт Геленджик от 17 мая 2005 года №647 «О подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Геленджик», были рассмотрены предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки, в том числе в части приведения территориальных зон, установленных правилами землепользования и застройки в соответствие с утвержденным 2 ноября 2016 года генеральным планом муниципального образования город-курорт Геленджик – городского округа (далее – ГП).

Предлагается виды разрешенного использования земельных участков в правилах землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) привести в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 года №540.

Публичные слушания по проекту внесения изменений в ПЗЗ были проведены в 21 населенном пункте муниципального образования город-курорт Геленджик. Общее количество участников публичных слушаний составило 189 человек.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании статей 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, протоколов публичных слушаний от 27, 28, 31 августа 2020 года, 1, 3, 4, 7, 8, 10 сентября 2020 года, 5 ноября 2020 года.

Комиссией были рассмотрены следующие предложения:

1. Предложение гр-на Шаколина В.В. об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0507054:4, 23:40:0507052:8, 23:40:0507052:6 по ул. Короленко в с. Дивноморское к зоне среднеэтажной жилой застройки и исключения санитарно-защитной зоны (по ГП земельный участок с 23:40:0507054:4 отнесен частично к зоне среднеэтажной жилой застройки, индивидуальной жилой застройке, дороге общего пользования, СЗЗ нет, по ПЗЗ-зона малоэтажной жилой застройки Ж-5; по ГП земельный участок с 23:40:0507052:8 отнесен частично к зоне среднеэтажной жилой застройки, индивидуальной жилой застройке, дороге общего пользования, производственно-коммерческой зоне, СЗЗ нет, по ПЗЗ-зона малоэтажной жилой застройки Ж-5; по ГП земельный участок с кадастровым номером 23:40:0507052:6 отнесен частично к зоне индивидуальной жилой застройке, дороге общего пользования, к зоне перспективного развития, возможной к включению в земли населенных пунктов по согласованию с уполномоченными органами государственной власти, СЗЗ нет, по ПЗЗ-зона малоэтажной жилой застройки Ж-2, Ж-5 и частично не разработано зонирование).

Комиссия рекомендует главе отклонить данное предложение до корректировки генерального плана и отнесения каждого земельного участка к одной функциональной зоне.

2. Предложение ООО «Кристал Плюс» об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0507052:9 к зоне среднеэтажной жилой застройки Ж-3 (по ГП - частично зона автомобильных дорог и зона среднеэтажной жилой застройки, по ПЗЗ - зона малоэтажной жилой застройки с возможностью размещения малоэтажных многоквартирных домов Ж-5).

Комиссия рекомендует главе отклонить данное предложение до корректировки генерального плана и отнесения земельного участка к одной функциональной зоне.

3. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», гр-н Турчак М.Р., Афанькова А.В. об изменении зонирования земельных участков для сельскохозяйственного производства с кадастровыми номерами 23:40:0302001:260 (по ГП-производственно-коммерческая зона, ПЗЗ-не разработаны), 23:40:0302001:262 (по ГП-производственно-коммерческая зона, ПЗЗ-не разработаны), 23:40:0000000:6934 (по ГП- зона придорожного сервиса, ПЗЗ-не разработаны), 23:40:0303003:290 (по ГП- общественно-деловая зона, ПЗЗ-не разработаны) в соответствии с генеральным планом.

Вместе с тем, земельные участки расположены за границей населенного пункта, на землях сельскохозяйственного назначения, в связи с чем целесообразно рассмотреть возможность изменения функциональных зон, в которых расположены указанные земельный участки, при корректировке ГП в части отнесения их к зоне, предусматривающей сельскохозяйственное использование.

4. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», гр-н Афанькова В.В., Комарова С.В. о приведении зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0411004:224, 23:40:0411004:225, 23:40:0411004:226, 23:40:0000000:6849, 23:40:0000000:6850, 23:40:0000000:6851, 23:40:0000000:6852, 23:40:0000000:6853, 23:40:0000000:6854, 23:40:0000000:6855, 23:40:0000000:6856, 23:40:0000000:6857, 23:40:0000000:6858, 23:40:0000000:6859, 23:40:0000000:6860, 23:40:0000000:6861, 23:40:0000000:6862, 23:40:0000000:6863, 23:40:0000000:6864, 23:40:0000000:6865, 23:40:0000000:6866, 23:40:0000000:6867, образующих территорию земель в мкр. Восточный г. Геленджика (3 км Сухумского шоссе) в соответствии с зонированием по ГП.

Вместе с тем, 10 апреля 2020 года управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик заключен контракт на выполнение работ по внесению изменений в генеральный план городского округа, документ, который определит дальнейшую стратегию градостроительного развития данного массива.

В связи с чем, комиссия рекомендует в настоящее время отклонить указанное предложение.

5. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», гр-н Беликовой И.Л., Сухомлиной М.В., Юдина М.В. о приведении зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0000000:5927, 23:40:0000000:5928, 23:40:0000000:6869, 23:40:0000000:6870, 23:40:0000000:6871, 23:40:0000000:6872, 23:40:0414007:523, 23:40:0414007:524, 23:40:0414007:525, 23:40:0414007:526 в соответствие с функциональным зонированием по генеральному плану (мкр. Толстый мыс).

Комиссия рекомендует отклонить указанное предложение в связи с тем, что в отношении указанных земельных участков имеется предостережение прокуратуры и судебные споры.

6. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» о согласии с территориальным зонированием земельных участков: 23:40:0413056:113, 23:40:0413056:114, 23:40:0413056:115, 23:40:0413056:116, 23:40:0413056:117, 23:40:0000000:5770, 23:40:0000000:5771, 23:40:0000000:5772, 23:40:0000000:5773, 23:40:0000000:5774, 23:40:0000000:5775, 23:40:0000000:5776, 23:40:0000000:5777 принято к сведению.

Вместе с тем, 10 апреля 2020 года управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город-курорт Геленджик заключен контракт на выполнение работ по внесению изменений в генеральный план городского округа, документ, который определит дальнейшую стратегию градостроительного развития данного массива.

7. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0000000:7317, 23:40:0000000:7315 к зоне ПК, с кадастровыми номерами 23:40:0000000:7318, 23:40:0413056:428 - к зоне ОД.

Вместе с тем, каждый из указанных земельных участков расположен в разных функциональных зонах, в связи с чем отнесение к одной территориальной зоне не представляется возможным.

8. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» о согласии с зонированием указанных в обращении от 3 сентября 2020 года №5163 земельных участков принято к сведению.

9. Предложениегр-наЮдина М.В., ООО «УК «АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0303003:290 к зоне общественно-деловой застройки.

Согласно ГП земельный участок расположен в общественно-деловой зоне, ПЗЗ не распространяют свое действие на данный земельный участок.

Вместе с тем данный земельный участок расположен на землях сельскохозяйственного назначения за границами населенного пункта, в связи с чем целесообразно отнести данный земельный участок к зоне, предусматривающей сельскохозяйственное использование.

Комиссия рекомендует рассмотреть вопрос изменения функциональной зоны данного земельного участка при корректировке генерального плана.

10. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» об исключении зоны охраны памятника археологии с земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0000000:6870, 23:40:0000000:6869, 23:40:0000000:6871, 23:40:0414007:526, 23:40:0000000:6872, а также с земельных участков, указанных в схеме, приложенной к письму от 8 октября 2020 года №14860.

Вместе с тем, данная зона предусмотрена генеральным планом (кроме земельного участка 23:40:0414007:526), в связи с чем, основания для ее исключения отсутствуют.

11. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент», ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» о корректировке границы санитарно-защитной зоны (далее – СЗЗ) ООО «Шато де Талю» в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0414007:523, 23:40:0000000:6871, 23:40:0000000:4822.

Вместе с тем в действующих ПЗЗ и ГП не отображена СЗЗ ООО «Шато де Талю».

В связи с чем в настоящее время откорректировать границы СЗЗ в ПЗЗ не представляется возможным.

12. Предложение ООО «УК» АБСОЛЮТ Эссет Менеджмент» об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0202007:1150, 23:40:0000000:7323 к зоне инженерной инфраструктуре ИС.

Вместе с тем согласно ГП земельные участи отнесены к зоне автомобильных дорог, в связи с чем комиссия рекомендует отклонить данное предложение.

13. Предложение главы крестьянского (фермерского) хозяйства Кретова А.Б. о разработке ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0305014:206 (по ГП – зона сельскохозяйственного использования, ПЗЗ-не разработаны).

Комиссия считает возможным отнести указанный земельный участок к зоне сельскохозяйственного производства СХ-1.

14. Предложение главы крестьянского (фермерского) хозяйства Карась К.А. о разработке ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0304020:4 (по ГП – зона сельскохозяйственного использования, ПЗЗ-не разработаны).

Комиссия считает возможным отнести указанный земельный участок к зоне сельскохозяйственного производства СХ-1.

15. Представление прокуратуры г. Геленджика о несоответствии функциональному зонированию по ГП территориальному зонированию по ПЗЗ следующих земельных участков: 23:40:0809001:0020 (по ГП- зона курортного строительства, по ПЗЗ – зона общественно-деловой застройки); 23:40:0407087:8 (по ГП – зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами, по ПЗЗ –зона малоэтажной жилой застройки); 23:40:0804016:171 (по ГП- зона общественно-деловой застройки, по ПЗЗ – зона малоэтажной жилой застройки

сельского типа Ж-1); 23:40:0410017:10 (по ГП - зона застройки индивидуальными жилыми домами, по ПЗЗ – зона общественно-деловой застройки).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть данное представление.

16. Предложение гр-ки Афанасовой Е.Е. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0201026:11 к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2 (по ГП – зона среднеэтажной жилой застрйки), по ПЗЗ – зона малоэтажной жилой застройки с возможностью строительства малоэтажных многоквартирных домов Ж-5).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение как несоответствующее градостроительному законодательству.

17. Предложение Мельник Л.И. об отнесении земельного участка по ул. Просторной, 32 в г. Геленджике к зоне малоэтажной жилой застройки с возможностью строительства малоэтажных многоквартирных домов Ж-5 (согласно ГП – зона застройки индивидуальными жилыми домами, по ПЗЗ-зона малоэтажной жилой застройки Ж-2).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования учесть данное предложение после корректировки генерального плана.

18. Предложение ООО «Землеустроительная фирма «ФАКТОР» об отнесении всего земельного участка к зоне пляжей и набережных Р-4.

Согласно ПЗЗ часть земельного участка расположена в зоне Р-4, на часть земельного участка ПЗЗ не разработаны.

Вместе с тем, согласно ГП участок отнесен к зеленой зоне.

В связи с чем необходимо привести зонирование данного земельного участка в соответствие с ГП и отнести к зоне парков Р-2.

19. Предложение Лазариди К.М., Баштан Л.Г. о необходимости предусмотреть в зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2 основной вид разрешенного использования – малоэтажная многоквартирная жилая застройка, предусматривающий возможность размещения многоквартирного дома.

Данным гражданам принадлежат доли в жилом доме, который фактически представляет собой многоквартирный дом и размещен на земельном участке с кадастровым номером 23:40:0408027:57 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Комиссия рекомендует главе муниципального образования отклонить данное предложение, поскольку в 2011 году в целях исключения хаотичной и точечной застройки многоквартирными домами в зоне индивидуальной жилой застройки, многоквартирные дома были исключены из зоны Ж-2.

20. Предложение Жигалова Р.С. о приведении зонирования земельного участка с кадастровым номером 23:40:0410054:33 в соответствии с генеральным планом.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение в связи с тем, что согласно ГП и ПЗЗ земельный участок расположен в производственной зоне.

Разночтений в градостроительной документации не имеется.

21. Предложение Пьянниковой Е.В. о разработке ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0603002:229.

ПЗЗ не разработаны, по ГП – зона индивидуальной жилой застройки.

В связи с чем комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отнести данный земельный участок к зоне индивидуальной жилой застройки сельского типа Ж-1.

22. Предложение Рыбина А.В. о приведении зонирования земельного участка с кадастровым номером 23:40:0401053:136 в соответствии с генеральным планом.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования учесть данное предложение в связи с необходимостью приведения зоны по ПЗЗ (зона курортного строительства) в соответствие с зонированием по ГП (зона индивидуальной жилой застройки).

23. Предложение Бараш З.П. об отнесении земельного участка по ул. Школьной, 8 в г. Геленджике к зоне малоэтажной жилой застройки с возможностью размещения малоэтажных многоквартирных домов Ж-5.

Согласно ГП – зона застройки индивидуальными жилыми домами, по ПЗЗ-зона малоэтажной жилой застройки Ж-2.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования учесть данное предложение после корректировки генерального плана.

24. Предложение Стадник Д.А. об отнесении земельного участка по ул. Ленина, 30 в с. Архипо-Осиповка к зоне малоэтажной жилой застройки с возможностью размещения малоэтажных многоквартирных домов Ж-5.

Согласно ГП – зона застройки индивидуальными жилыми домами, по ПЗЗ-зона малоэтажной жилой застройки Ж-2.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования учесть данное предложение после корректировки генерального плана.

25. Предложение Стадник Д.А. об отнесении земельного участка по ул. Чайковского, 43 – угол ул. Куйбышева, 1а к зоне малоэтажной жилой застройки с возможностью размещения малоэтажных многоквартирных домов Ж-5.

Согласно ГП – зона застройки индивидуальными жилыми домами, по ПЗЗ-зона малоэтажной жилой застройки Ж-2.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования учесть данное предложение после корректировки генерального плана.

26. Предложение Нигматулина М.Ф. об отнесении всего земельного участка с кадастровым номером 23:40:0503001:640 к зоне малоэтажной жилой застройки сельского типа Ж-1.

Согласно ГП и ПЗЗ земельный участок полностью отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки, в связи с чем разночтений в градостроительных документах не имеется.

Вместе с тем часть земельного участка расположена в зоне перспективного развития, отнесенной к землям лесного фонда.

Исключение указанной зоны может быть возможным при корректировке генерального плана в установленном законом порядке.

27. Предложение Кочергина Р.Н. о приведении зонирования земельного участка с кадастровым номером 23:40:0801001:37 в соответствии с генеральным планом.

Согласно ГП - зона среднеэтажной жилой застройки, согласно ПЗЗ – зона малоэтажной жилой застройки сельского типа Ж-1.

Комиссия рекомендует главе учесть данное предложение.

28. Предложение ООО «Красная Поляна» об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0604002:1492 полностью к зоне малоэтажной жилой застройки сельского типа.

По ПЗЗ-зона индивидуальной жилой застройки и на часть земельного участка ПЗЗ не разработаны, по ГП – зона индивидуальной жилой застройки.

Комиссия рекомендует главе учесть данное предложение.

29. Предложение ООО «Новое Телевидение Дивноморска» об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0000000:2752, 23:40:0000000:2753 полностью к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2.

По ПЗЗ-зона малоэтажной жилой застройки Ж-2 и на часть земельного участка ПЗЗ не разработаны, по ГП –зона индивидуальной жилой застройки.

Комиссия рекомендует главе учесть данное предложение.

 30. Предложение Губановой А.А. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0202008:60 к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2.

Согласно ПЗЗ участок расположен в зоне парков Р-2, согласно ГП участок расположен в зоне зеленных насаждений.

Законных оснований для отнесения земельного участка к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2 не имеется.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования отклонить данное предложение.

31. Предложение Красносельского В.А., Руруа В.В. об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0505000:67, 23:40:0505000:68 к зоне садово-дачных товариществ СТ.

ПЗЗ не распространяют свое действие на данные земельные участки.

По ГП зона санитарно-защитного назначения.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования отклонить данное предложение.

32. Предложение Трухановой В.М. об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0202007:232, 23:40:0202007:233 к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2.

Вместе с тем данное предложение не соответствует генеральному плану.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования отклонить данное предложение.

33. Предложение Чешенко И.Г. об отнесении земельного участка к зоне малоэтажной жилой застройки сельского типа Ж-1.

Согласно ГП участок расположен в зоне индивидуальной жилой застройки, ПЗЗ на указанный земельный участок не распространяет свое действие.

Комиссия рекомендует главе учесть данное предложение в целях приведения ПЗЗ в соответствие с ГП.

34.Предложение гр-на Рыпаленко А.В. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:1001033:4 к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2.

Согласно ГП указанный земельный участок расположен в зоне индивидуальной жилой застройки, согласно ПЗЗ – в зоне среднеэтажной жилой застройки Ж-3.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования учесть данное предложение.

35. Заявление Гунина А.И. о внесении изменения в правила землепользования и застройки в части отнесения земельного участка с кадастровым номером 23:40:1003062:7 к одной территориальной зоне – зоне курортного строительства (по ГП участок полностью в зоне КС).

Данный земельный участок принадлежит на праве собственности муниципальному образованию, комиссия рекомендует учесть данное предложение.

36. Предложение жителей мкр. Тонкий мыс об отнесении территории, где планируется парк (Павлик морозов) к зоне парков Р-2.

Комиссия рекомендует учесть данное предложение.

37. Предложение жителей мкр. Тонкий мыс об отнесении территории по ул. Верхней к зоне парков Р-2 (Сосновый бор).

Комиссия рекомендует учесть данное предложение в целях сохранения зеленых зон.

38. Заявление Мешковой С.В. о согласии с зонированием земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0202007:367 (по ПЗЗ – общественно-деловая зона ОД, по ГП – улицы, многоквартирная жилая застройка), 23:40:0202007:374 (по ГП – зона индивидуальной жилой застройки, дорога, многоквартирная жилая застройка, по ПЗЗ-общественно-деловая зона ОД), 23:40:0305000:910 (по ПЗЗ – зона общественно-деловой застройки ОД, по ГП-озеленение общего пользования), 23:40:0000000:6623 (по ПЗЗ-СХ-1, по ГП – зона санитарно-защитного озеленения), 23:40:0301001:49 (по ПЗЗ-СХ-1, по ГП – зона санитарно-защитного озеленения), 23:40:0305000:928 (по ГП и ПЗЗ-ОД), 23:40:0305000:929 (по ГП и ПЗЗ-ОД), 23:40:0305000:916 (по ПЗЗ-ОД, по ГП-ИЖС) принято к сведению.

Вместе с тем, комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик при внесении изменений в генеральный план рассмотреть возможность перспективной застройки данного района.

39. Заявление Бурдак Д.О. о разработке ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0508006:104 в части отнесения его к зоне садовых товариществ.

ПЗЗ не разработаны на данный земельный участок, по ГП-зона сельскохозяйственного использования.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение.

40. Заявление Романовой С.В. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:1002011:15 к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2 согласно генеральному плану.

По ПЗЗ зона парков Р-2, по ГП-зона малоэтажной жилой застройки.

Комиссия рекомендует главе учесть данное предложение и отнести данный земельный участок к зоне Ж-2.

41. Заявление Томашевского А.А. о разработке зонирования на земельный участок согласно представленной схеме.

В целях возможности последующего перераспределения земельного участка комиссия рекомендует отнести планируемый к перераспределению земельный участок к зоне малоэтажной жилой застройки сельского типа Ж-1 согласно ГП.

42. Заявление Громович А.М. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0607003:181 к зоне Ж-1.

По ПЗЗ – зоны Р-1 и Ж-1, по ГП-зона индивидуальной жилой застройки.

Комиссия рекомендует главе учесть данное предложение и отнести данный земельный участок к зоне Ж-1.

43. Предложение Утина В.М. о разработке ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0201003:61.

ПЗЗ на данный земельный участок не разработаны, по ГП-придорожный сервис.

Комиссия рекомендует главе отнести данный земельный участок к производственно-коммерческой зоне ПК.

44. Предложение Епархии об отнесении земельного участка согласно прилагаемому графическому материалу к зоне Ж-2 и необходимости предусмотреть в ней возможность размещения культовых объектов.

По ГП – зона индивидуальной жилой застройки, по ГП- зона инженерной инфраструктуры.

Комиссия рекомендует главе учесть данное предложение.

45. Предложение Глущенко Т.Л., Новиковой О.С. об отнесении земельного участка в границах кадастрового квартала 23:40:0411006 полностью к зоне ПК согласно ГП.

По ПЗЗ на часть земельного участка зонирование не разработано, по ГП – земельный участок полностью в производственно-коммерческой зоне.

Комиссия рекомендует главе учесть данное предложение.

46. Заявление Седуновой О.С. о приведении зонирования земельного участка с кадастровым номером 23:40:0201032:16 в соответствии с ГП.

По ГП земельный участок отнесен к зоне индивидуальной жилой застройки, по ПЗЗ-к производственно-коммерческой зоне ПК

Комиссия рекомендует отнести земельный участок к зоне малоэтажной жилой застройки.

47. Предложение ООО ЗФ «Фактор» об отнесении земельного участка по пр-ту Лесному, 13 в х. Джанхот к зоне Ж-5 в целях оформления земельного участка под существующим многоквартирным домом.

По ПЗЗ земельный участок расположен в зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2, не предусматривающей размещение многоквартирных домом.

В связи с чем комиссия рекомендует главе отклонить данное предложение до внесении изменений в генеральный план.

48. Предложение МУП «ВКХ» об отнесении земельного участка в х. Джанхот площадью 4000 кв.м к зоне Р-2.

По ГП земельный участок расположен в зоне общественных пространств и зеленых насаждений общего пользования.

По ПЗЗ земельный участок частично расположен в зоне малоэтажной жилой застройки, зоне инженерной инфраструктуры ИС и частично ПЗЗ не распространяются.

Комиссия рекомендует главе отнести данный земельный участок к зоне Р-2.

49. Заявление Соколовской Н.С. о разработке ПЗЗ на земельный участок с кадастровым номером 23:40:0305014:184.

ПЗЗ не разработаны на данный земельный участок, по ГП-зона сельскохозяйственного использования.

Комиссия рекомендует привести зонирование данного района в соответствии с генеральным планом.

50. Заявление Чурилова О.Г. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0503001:4113 к зоне Ж-3.

Согласно ГП и ПЗЗ данный земельный участок расположен в зоне общественно-деловой застройки.

В связи с этим комиссия рекомендует главе отклонить указанное предложение.

51. Заявление Канаканиди Н.К. об отнесении земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0000000:5905, 23:40:0000000:5908 к зоне садово-дачных товариществ согласно ГП.

Вместе с тем согласно ГП данные земельные участки отнесены к зоне сельскохозяйственного использования.

В связи с чем комиссия рекомендует главе отклонить данное предложение.

52. Заявление Салменовой Н.И. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0507054:69 к зоне Ж-2.

Согласно ГП и ПЗЗ данный земельный участок расположен в зоне общественно-деловой застройки.

В связи с чем комиссия рекомендует главе отклонить данное предложение.

53. Предложение Поповой Е.А. о разработке правил землепользования и застройки на земельный участок по адресу: с. Марьина Роща, Сухумское шоссе, дорожная будка, кв. 2.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение, поскольку согласно ГП земельный участок расположен частично в зоне полосы отвода дороги и частично в общественно-деловой зоне.

Согласно действующему законодательству в соответствии с ПЗЗ земельный участок должен располагаться в одной территориальной зоне.

Таким образом, разработка ПЗЗ на этот участок может быть возможной после внесения изменений в генеральный план.

54. Предложение Ишкуловой М.М., Казаковой Н.И., Москова И. А., Московой Е.С., Рогонова А.П. о приведении зонирования земельных участков с кадастровыми номерами 23:40:0601000:92, 23:40:0601000:100, 23:40:0601000:101, 23:40:0601000:102, 23:40:0601000:97, 23:40:0601000:99 в соответствии с ГП.

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0601000:99, 23:40:0601000:97, 23:40:0601000:100, 23:40:0601000:101 согласно ГП и ПЗЗ отнесены к зоне садово-дачных товариществ, разночтений в зонировании не имеется.

Земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0601000:92, 23:40:0601000:102 согласно ГП частично отнесены к зоне леса и зоне садово-дачных товариществ.

Внесение изменений в ПЗЗ возможно после корректировки ГП.

55. Предложение местной религиозной организации Православный приход храма в честь Святого Преподобного Севастиана Карагандинского Исповедника об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0000000:6504 к зоне парков.

Согласно ГП-зона зеленых насаждений, ПЗЗ - зона малоэтажной жилой застройки.

Комиссия рекомендует отнести данный земельный участок к зоне парков Р-2.

56. Предложение Беличенко А.И. об отнесении земельного участка по ул. Революционной, 69а в с. Кабардинка к зоне общественно-деловой застройки.

Согласно ГП – зона застройки делового, общественного и коммерческого назначения, ПЗЗ - зона парков.

Комиссия рекомендует отнести земельный участок согласно представленной схеме к зоне ОД.

57. Предложение Абрамовой Е.А. о разработке ПЗЗ на земельные участки с кадастровыми номерами 23:40:0604003:1143, 23:40:0604003:1145 и прилегающую территорию.

ПЗЗ не разработаны, по ГП-зона индивидуальной жилой застройки.

Комиссия рекомендует учесть данное предложение.

58. Предложение Герасимовой Т.М. об отнесении земельного участка с кадастровым номером 23:40:0401040:233 к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2.

Согласно ПЗЗ участок отнесен к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-5, согласно ГП- зона индивидуальной жилой застройки.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть данное предложение и отнести земельный участок к зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2.

59. Письмо Управления Роспотребнадзора по Краснодарскому краю об исключении санитарно-защитной зоны промышленного предприятия ООО «Архипо-Осиповский пищекомбинат крайпотребсоюза» с земельного участка с кадастровым номером 23:40:1002032:14.

Комиссия считает возможным исключить указанную зону в связи с тем, что в ГП данная зона отсутствует.

60. Предложение Хохловой Е.В. о снятии санитарно-защитной зоны с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0401012:6.

Комиссия считает возможным исключить указанную зону в связи с тем, что в ГП данная зона отсутствует.

61. Предложение Кораевой И.В. о снятии санитарно-защитной зоны с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0410046:8.

Комиссия считает возможным исключить указанную зону в связи с тем, что в ГП данная зона отсутствует.

62. Предложение Беляк Н.С. о снятии санитарно-защитной зоны с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0905003:176.

Комиссия считает возможным исключить указанную зону в связи с тем, что в ГП данная зона отсутствует.

63. Заявление ООО «Шато де Талю» об отражении в ПЗЗ установленной СЗЗ. Первоначально необходимо отобразить СЗЗ в ГП (2021 год).

64. Заявление Михайловой А.В. об исключении санитарно-защитной зоны птицефабрики с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0302001:5 (по ГП СЗЗ нет).

Комиссия считает возможным исключить указанную зону.

65. Заявление Семчишина А.П. об исключении санитарно-защитной зоны с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0507053:5 (по ГП СЗЗ нет).

Комиссия считает возможным исключить указанную зону.

66. Заявление ООО «Ремстройсервис» об исключении СЗЗ с земельного участка по ул. Кирова, 117 (23:40:0410024:2) (по ГП СЗЗ нет).

Комиссия считает возможным исключить указанную зону.

67. Заявление Димитриева К.Т. об исключении СЗЗ с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0408015:433 (по ГП СЗЗ нет).

Комиссия считает возможным исключить указанную зону.

68. Заявление Гончарова А.Н. об исключении СЗЗ с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0401014:39 (по ГП СЗЗ нет).

Комиссия считает возможным исключить указанную зону.

69. Предложение Козырь В.И. о снятии СЗЗ с земельного участка с кадастровым номером 23:40:0410048:14 (по ГП СЗЗ нет).

Комиссия считает возможным исключить указанную зону.

70. Порядка 25 обращений физических лиц о внесении изменений в градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства СХ-1 в части приведения видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с классификатором видов разрешенного использования, возможности размещения капитальных объектов капитального строительства и уменьшения минимальной площади земельных участков (1 га).

В подготовленном проекте изменений виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствие с классификатором.

Виды разрешенного использования, предусматривающие согласно классификатору возможность размещения зданий, сооружений, отнесены к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков.

При условно разрешенных видах предусмотрена возможность возведения объекта до 8 м, 1 этаж. Минимальная площадь земельного участка указана – 1,5 га согласно Закону КК «Об основах регулирования земельных отношений в КК».

71. Коллективные заявления жителей мкр. Тонкий мыс, с. Дивноморское, с. Архипо-Осиповка о несогласии с проектом ПЗЗ в части:

1. Максимальной площади индивидуального жилого дома 350 кв.м.

2. Термина «гостиничное обслуживание», предусматривающего возможность размещения гостевых домов.

3. Указания термина «гостевые дома» в условных видах разрешенного использования, а не в основных видах.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик предусмотреть максимальную площадь индивидуального жилого дома – 500 кв.м, термин «гостевые дома» сохранить в целях возможности легализации и строительства таких объектов в установленном законом порядке. Но предусмотреть возможность размещение данных объектов в условно разрешенных видах использования земельных участков.

72. Предложение Феогноста, Епископа Новороссийского и Геленджикского о необходимости предусмотреть в зоне парков Р-2 культовые объекты.

Комиссия считает возможным дополнить зону парков указанными объектами.

73. Предложение начальника земельных отношений В.А. Ирбэ установить минимальный размер земельного участка в зоне тематических парков Р-7 в размере, не допускающем нерациональное использование земельного участка с кадастровым номером 23:40:0000000:1372 (в настоящее время минимальный размер земельного участка не подлежит установлению).

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть данное предложение и установить минимальный размер земельного участка – 50 га.

74. Предложение Федерального государственного бюджетного учреждения туберкулезного санатория «Голубая бухта» Министерства здравоохранения Российской Федерации о необходимости предусмотреть в зоне малоэтажной жилой застройки Ж-2 возможность размещения общежития в качестве основного вида.

В настоящее время зона Ж-2 предусматривает возможность размещения общежития, но в условно разрешенном виде использования земельного участка.

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

75. Предложение представителя СНТ «Прасковеевка» Варидимиди Р.О. о необходимости в зоне садово-дачных товариществ предусмотреть возможность размещать гостевые дома.

Вместе с тем, действующее законодательство не предусматривает размещение гостевых домов на садовых земельных участках.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик отклонить данное предложение.

76. Предложение Кивриди М.Н. о дополнении регламента зоны малоэтажной жилой застройки Ж-2 такими объектами как объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (размещение объектов капитального строительства общей лощадью свыше 5000 кв.м).

Вместе с тем, учитывая специфику жилой зоны, комиссией было принято такого рода объекты размещать в общественно-деловой и производственно-коммерческой зоне.

В зоне Ж-2 в условных видах предусмотрены магазины (до 5000 кв.м).

77. Предложения комиссии:

1. В Градостроительном регламенте зоны Ж-1 и Ж-2 регламентировать площадь вспомогательных построек – 60 кв.м, высоту строения – 4 м., этажность – 1.

2. Регламентировать минимальный отступ между жилым домом до стен соседнего жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – не менее 6 м.

3. В зоне перспективной жилой застройки Ж-6 предусмотреть минимальный размер земельного участка – 1 га, максимальную этажность строения – 1, максимальную высоту – 3 м.

4. Регламенты территориальных зон изложить в новой редакции.

78. Предложение Егиазарян М.А. о приведении зонирования земельных участка с кадастровым номером 23:40:0410051:6, 23:40:0410051:7 в соответствии с генеральным планом.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования учесть данное предложение в связи с необходимостью приведения зонирования земельного участка по ПЗЗ (зона пляжей Р-4) в соответствии с генеральным планом (зона среднеэтажной жилой застройки).

79. В целях определения дальнейшей стратегии градостроительного развития земельного участка с кадастровым номером 23:40:0000000:7306 в рамках внесения изменений в генеральный план городского округа, с учетом вида разрешенного использования данного земельного участка, отнести его к зоне сельскохозяйственного использования СХ-1.

Комиссия рекомендует главе муниципального образования город-курорт Геленджик учесть при принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в утвержденные правила землепользования и застройки те предложения, по которым принято положительное решение, остальные предложения отклонить.

Заместитель главы

муниципального образования

город-курорт Геленджик,

председатель комиссии А.А. Грачев