

**ПРОТОКОЛ**  
проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в  
Правила землепользования и застройки Хадыженского городского  
поселения Апшеронского района

г. Хадыженск,  
Апшеронский район,  
Краснодарский край 25 сентября 2023 года

Административное здание по адресу: город Хадыженск, улица Школьная  
№ 33, зал заседаний.

Тема: Внесение изменений в Правила землепользования и застройки  
Хадыженского городского поселения Апшеронского района.

Публичные слушания назначены:

Постановление администрации Хадыженского городского поселения  
Апшеронского района 25 августа 2023 года № 830 «О назначении даты  
проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила  
землепользованиями застройки Хадыженского городского поселения  
Апшеронского района».

Информация о теме, месте и времени проведения публичных слушаний  
опубликована в средствах массовой информации:

Сайт Хадыженского городского поселения Апшеронского района.

Содержание публикации: Публичные слушания по проекту внесения  
изменений в Правила землепользования и застройки Апшеронского городского  
поселения Апшеронского района.

Инициатор публичных слушаний: Глава Хадыженского городского  
поселения Апшеронского района.

Заинтересованные лица: Глава Хадыженского городского поселения  
Апшеронского района

Состав комиссии по землепользованию и застройке Хадыженского  
городского поселения Апшеронского района в следующем составе:

Заместитель председателя:

М.А.Козлова - главный специалист отдела архитектуры и  
градостроительства;

Члены комиссии:

М.С.Бурумынская – ведущий специалист отдела архитектуры и  
градостроительства;

С.С.Рест – главный специалист МКУ «Центр развития ЖКХ»;

Сведения о поступивших заявках на выступление на публичных  
слушаниях:

Поступила 1 заявка с предложениями о внесении изменений в Правила  
землепользования и застройки администрации Апшеронского городского

---

поселения Апшеронского района.

Так же поступили обращения (7) от собственников земельных участков, расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад и одно коллективное обращение от собственников земельных участков, расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад о несогласии с проектом внесения изменений в Правила землепользования и застройки Хадыженского городского поселения Апшеронского района в части отмены решения Совета Хадыженского городского поселения Апшеронского района от 21 октября 2022 года №146 «О внесении изменений в решение Совета Хадыженского городского поселения Апшеронского района от 18 августа 2014 года № 223 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Хадыженского городского поселения Апшеронского района» в части внесения изменений в Карту градостроительного зонирования территории Хадыженского городского поселения Апшеронского района и возврате территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж – 1Б).

Присутствовали:

1. Комиссия в следующем составе:

Заместитель председателя:

М.А.Козлова - главный специалист отдела архитектуры и градостроительства;

Члены комиссии:

М.С.Бурумынская – ведущий специалист отдела архитектуры и градостроительства;

С.С.Рест – главный специалист МКУ «Центр развития ЖКХ»;

Собственники земельных участков (20 человек), расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад.

16 часов 00 минут – публичные слушания открыты.

Оглашается повестка дня публичных слушаний и порядок выступлений.

Повестка дня:

1. Доклад по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Хадыженского городского поселения Апшеронского района;

2. Выступления по обсуждению (замечания, предложения, уточнения) предложенного проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки Хадыженского городского поселения;

3. Подведение итогов публичных слушаний.

По первому вопросу выступила М.А.Козлова:

Было рассказано о том, что в целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования, обеспечения прав и законных интересов физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков

---

и объектов капитального строительства и создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков, и объектов капитального строительства и во исполнение писем департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 24 декабря 2020 года №71-01-08-11406/20, 19 августа 2022 года №71-05.1-04-6384/22, от 05 сентября 2022 года №71-01-08-6807/22 и от 26 декабря 2022 года №05-06-34/22 предложено внести изменения в Правила землепользования и застройки Хадыженского городского поселения Апшеронского района в части:

- включения исчерпывающего перечня документов, необходимых в соответствии с законодательством или иными правовыми актами для предоставления муниципальной услуги по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- «1.запрет 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;

2.обязанность обеспечения выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса российской Федерации;

3.установление предельных параметров для объектов индивидуального жилищного строительства исключая возможность строительства многоэтажных зданий, общая площадь которых допускает их эксплуатацию в качестве объектов коммерческого использования, в том числе массового пребывания граждан.

Так же будут изменены следующие показатели:

- максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв.м.;

- максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

- максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства;

- максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15°-15м, с углом наклона кровли более 15°-13м.».

Собственники земельных участков, расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад ошибочно предположили, что данные внесения изменений в Правила землепользования и застройки Хадыженского городского поселения Апшеронского района изменят территориальную зону, в которой расположены земельные участки с кадастровыми номерами 23:02:1402000:598 - 23:02:1402000:717 (по порядку).

---

М.А.Козлова пояснила, что данные изменения вносятся только по требованию департамента архитектуры и градостроительству Краснодарского края.

Собственники земельных участков, расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад пояснили, что планируют строительство жилых домов (единственное жилье) на данных земельных участках, но не могут начать строительство в связи с тем, что не все земельные участки имеют вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства»/»для ведения личного подсобного хозяйства».

М.А.Козлова пояснила, что в настоящее время ведется работа по выяснению обстоятельств внесения особо ценных земель сельскохозяйственного назначения, которыми возможно является данный массив, путем запрос сведений в Департаменте имущественных отношений Краснодарского края.

Собственники земельных участков, расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад утверждают, что при разработке генерального плана Хадыженского городского поселения Апшеронского района данный массив был включен в границ населенного пункта тем самым исключен из особо ценных земель сельскохозяйственного назначения.

М.А.Козлова пояснила, что данный массив должен быть исключен из особо ценных земель сельскохозяйственного назначения распоряжением главы (губернатора) Краснодарского края.

Собственники земельных участков, расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад утверждают, что решение Совета Хадыженского городского поселения Апшеронского района от 21 октября 2022 года №146 «О внесении изменений в решение Совета Хадыженского городского поселения Апшеронского района от 18 августа 2014 года № 223 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Хадыженского городского поселения Апшеронского района» в части внесения изменений в Карту градостроительного зонирования территории Хадыженского городского поселения Апшеронского района ошибочны и ущемили их права.

М.А.Козлова пояснила, что данные изменения были внесены в связи с исправлением технической ошибки допущенного при разработке карты градостроительного зонирования территории Хадыженского городского поселения Апшеронского района в части отсутствия буквенного значения на данном массиве и разночтением с Генеральным планом Хадыженского городского поселения Апшеронского района. В Генеральном плане Хадыженского городского поселения Апшеронского района данный массив является территорией перспективной застройки на расчетный период и может использоваться только после разработки документации по планировке территории.

Собственники земельных участков, расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад задали вопрос «Почему земельным участкам, находящимся у них в собственности присвоены адреса «элемент планировочной структуры - территория», а не «улица»?»

---

М.А.Козлова пояснила, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2014 года № 1221 «Об утверждении Правил Присвоения, изменения и аннулирования адресов» в отсутствие проекта планировки невозможно присвоить «Улица».

Так же указано то, что необходимо дождаться ответа из Департамента имущественных отношений Краснодарского края для принятия каких-либо решений по данному массиву. В связи с тем, что в настоящее время вносят изменения в генеральный план Хадыженского городского поселения Апшеронского района после получения ответа из Департамента имущественных отношений Краснодарского края будет понятно каким образом возможно использование данных земельных участков в дальнейшем.

Собственники земельных участков, расположенных в городе Хадыженске, территория Горный Сад требуют отменить решение Совета Хадыженского городского поселения Апшеронского района от 21 октября 2022 года №146 «О внесении изменений в решение Совета Хадыженского городского поселения Апшеронского района от 18 августа 2014 года № 223 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Хадыженского городского поселения Апшеронского района» в части внесения изменений в Карту градостроительного зонирования территории Хадыженского городского поселения Апшеронского района и вернуть территориальную зону застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы (Ж – 1Б), так же заявили, что готовы на встречу в главой Хадыженского городского поселения Апшеронского района для решения вопроса мирным путем и избегания конфликтных ситуаций.

По результатам публичных слушаний Главе Хадыженского городского поселения Апшеронского района Ю.Н.Захаровой было рекомендовано вынести вопрос внесения изменений в Правила землепользования и застройки Хадыженского городского поселения Апшеронского района на сессию Совета депутатов Хадыженского городского поселения Апшеронского района.

Протокол по публичным слушаниям будет опубликован на официальном сайте администрации Хадыженского городского поселения Апшеронского района.

Публичные слушания закрыты – 17 часов 10 минут.

Заместитель председателя

М.А.Козлова