

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о результатах публичных слушаний

03 сентября 2026 г.

Проект, рассмотренный на публичных слушаниях: «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Моревского сельского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Ейский район от 24 декабря 2014 г. № 293».

Количество участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях: 0 человек.

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протоколов публичных слушаний от 02 сентября 2026 г. № 1, № 2.

Предложения и замечания участников публичных слушаний, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания

№ п/п	Участники публичных слушаний, внесшие предложение и (или) замечание	Содержание предложений и (или) замечаний	Аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности (нецелесообразности) учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и (или) замечаний
1	отсутствует	не поступало	-----

Предложения и замечания иных участников публичных слушаний

№ п/п	Участник публичных слушаний, внесший предложение и (или) замечание	Содержание предложений и (или) замечаний	Аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности (нецелесообразности) учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и (или) замечаний
1	Управление архитектуры и градостроительства администрации	1. Отобразить актуальное расположение объектов культурного наследия на карте объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, расположенных на территории Моревского сельского	Принять предложения 1, 2 управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Ейский район в полном объеме.

муниципального образования Ейский район	поселения Ейского района. 2. Установить предельные параметры разрешенного строительства, в том числе предельных размеров земельного участка, с целью эффективного планирования и развития территорий муниципального образования, устойчивого развития территории с учетом обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с действующими местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Ейский район. 3. Замечания и предложения департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, представленные в следующих письмах: 3.1. от 5 сентября 2022 г. № 71-01-09-6807/22: - в части установления требований разработки документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов; 3.2. от 28 сентября 2022 г. № 71-01-09-7467/22: - в генеральных планах и правилах землепользования и застройки зона ИЖС включает несколько видов разрешенного использования земельных участков: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), малоэтажная жилая застройка, приусадебные участки для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и другие в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Для целей строительства домов блокированной застройки в существующей застройке населенных пунктов необходимо, чтобы в территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами в качестве основного вида разрешенного использования земельного участка был указан вид - «блокированная жилая застройка» со следующими характеристиками:	Принять предложение 3, содержащее замечания департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края, поступившие с 2022 года, за исключением следующих пунктов: - максимальная площадь объекта индивидуального жилищного строительства — 300 кв.м.; - максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15° — 10 м., с углом наклона кровли более 15° - 13 м. В следующих пунктах замечаний изменить показатели и формулировку: - минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки — 300 кв.м.; - максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка — 2; - в части установления предельных минимальных размеров по стороне земельного участка, примыкающего к территории общего пользования с одной стороны — не менее 6 м.
---	---	---

	минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки — 100 кв.м., максимальное количество надземных этажей — 3 этажа, максимальный процент застройки участка — 60%, минимальный отступ строений от границ участка — 3 м. за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом 0 м. Если в правила землепользования и застройки вносится параметр «Минимальная ширина земельных участков, подлежащих застройке», то максимальное значение указанного параметра — 6 м.; 3.3. от 5 мая 2023 г. № 71-05.1-04-3823/23: - 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; - обязанность обеспечения выполнения требования части 10 статьи 23 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой к заявлению о переводе индивидуального жилого дома в нежилое помещение должны прикладываться в том числе документы, подтверждающие соблюдение при использовании помещения, после его перевода, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических, выданных уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, а также Правил землепользования и застройки, нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, нормативов градостроительного проектирования муниципального образования, выданных	
--	--	--

		уполномоченными органами муниципального образования; - установление предельных параметров для объектов индивидуального жилищного строительства, исключающих возможность строительства многоквартирных зданий, общая площадь которых допускает их эксплуатацию в качестве объектов коммерческого использования, в том числе массового пребывания граждан. - при установлении предельных параметров для объектов индивидуального жилищного строительства руководствоваться следующими показателями: - максимальная 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° — 10 м., с углом наклона кровли более 15° - 13 м.; 3.4. от 18 апреля 2023 г. № 71-01-09-3233/23: - в части установления предельных минимальных размеров по стороне земельного участка, примыкающего к территории общего пользования — не менее 6 м.; 3.5. от 5 мая 2023 г. № 71-01-09-3815/23: - установить в градостроительных регламентах для территориальных зон, предусматривающих ИЖС,	
--	--	--	--

		требования, по разделу земельных участков площадью 1,5 га и более исключительно в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории; 3.6. от 23 сентября 2024 г. № 71-05.1-04-9245/24 в части установления требований к архитектурно-градостроительному облику (далее - АГО): - не допускается включение в правила землепользования и застройки положения по АГО без установления границ территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и без установления требований к АГО в градостроительных регламентах, предусмотренных пунктом 2.1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации; - не допускается включение в правила землепользования и застройки положения по АГО, несоответствующих Федеральному закону от 29 декабря 2022 г. № 612-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившим силу абзаца второго пункта 2 статьи 164 Федерального закона «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», в том числе предоставлять муниципальную услугу по выдаче заключения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в нарушение порядка, установленного положениями постановления Правительства Российской Федерации от 29 мая 2023 г. № 857; - в положения по АГО не допускается установление в качестве требований вопросов по благоустройству территорий и размещению рекламных конструкций. Требования по благоустройству не относятся к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим, цветовым решениям, отделочным	
--	--	--	--

		материалам, подсветке зданий, размещению, инженерного оборудования на фасадах и кровлях зданий и не могут рассматриваться в порядке согласования АГО; - при установлении положений по АГО следует избегать избыточных требований, приводящих к сложностям их применения в практической деятельности, имеющих оценочный характер, либо ограничивающих свободу творчества архитекторов, связанных с декорированием фасадов и их отдельных элементов, облицовочными материалами и остеклением, условиями соотношения и баланса цветовой палитры, цветовых оттенков; - предусмотреть в правилах землепользования и застройки дифференциацию территории с выделением нескольких архитектурно-градостроительных зон, определенных с учетом их градостроительной значимости (исторические центры, въездные маршруты, центральные селитебные и иные территории), установив для каждой из них индивидуальные и характерные требования к АГО; - согласование АГО должно быть направлено на гармоничное сочетание с окружающей застройкой, необходимо учитывать внешний облик существующих в границах элемента планировочной структуры и его части зданий, строений и сооружений, избегая существенного диссонирования со смежными и расположенными вблизи объектами.	
2	Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края	1. Откорректировать виды разрешенного использования (далее - ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее - Классификатор).	Принять замечания департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края по пункту 1 в полном объеме. Учитывая Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. № 273 «Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных

	2. Установить предельные параметры разрешенного строительства, в том числе предельных размеров земельного участка, для ВРИ земельных участков, для которых возможно установление таких параметров. 3. Дополнить раздел «О внесении изменений и порядок утверждения правил землепользования и застройки» следующими положениями: - «наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров»; - «при проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений»; - «строительство и реконструкция жилых домов не допускается, в случае если объекты капитального строительства не обеспечены социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктурой, а также коммунальными и энергетическими ресурсами»; - «установления требований разработки документации по планировке территории жилых зон до выдачи разрешений на строительство жилых объектов, за исключением блокированных жилых домов»; - «установления предельных параметров для объектов индивидуального жилищного строительства»; - «запрета 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	районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы)»: - в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж1» ВРИ земельных участков «служебные гаражи» (код 4.9) отнести к вспомогательным ВРИ земельных участков; - в зоне застройки малоэтажными жилыми домами «Ж2» ВРИ земельных участков «служебные гаражи» (код 4.9) отнести к вспомогательным ВРИ земельных участков; - в производственной зоне «П1» ВРИ земельных участков «объекты дорожного сервиса» (код 4.9.1) отнести к вспомогательным ВРИ земельных участков; - в зоне инженерной инфраструктуры «ИТ1» ВРИ земельных участков «служебные гаражи» (код 4.9) отнести к вспомогательным ВРИ земельных участков; - в зоне инженерной инфраструктуры «ИТ1» ВРИ земельных участков «деловое управление» (код 4.1) отнести к условно разрешенным ВРИ земельных участков; - в зоне сельскохозяйственных угодий в составе границ населенных пунктов «СХ1» ВРИ земельных участков «питомники» (код 1.17) отнести к основным ВРИ земельных участков; - в зоне рекреационного назначения «Р1» ВРИ земельных участков «служебные гаражи» (код 4.9) отнести к вспомогательным ВРИ земельных участков; - в зоне зеленых насаждений общего пользования «Р2» ВРИ земельных участков «общественное питание» (код 4.6) отнести к вспомогательным ВРИ земельных участков;
--	--	---

	строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий»; - «установления для вновь образуемых или измененных земельных участков в жилых зонах, а также земельных участков сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, требования образования таких участков в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории».	- в зоне ритуальной деятельности «СН1» ВРИ земельных участков «служебные гаражи» (код 4.9) отнести к вспомогательным ВРИ земельных участков; - в зоне озеленения специального назначения «ИВ1» ВРИ земельных участков «связь» (код 6.8) отнести к основным ВРИ земельных участков. Принять замечания департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края по пунктам 2, 3 в полном объеме.
--	--	---

Предложения комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Ейский муниципальный район Краснодарского края:

1) Публичные слушания по проекту «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Моревского сельского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Ейский район от 24 декабря 2014 г. № 293» считать состоявшимися.

2) Представить проект «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Моревского сельского поселения Ейского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Ейский район от 24 декабря 2014 г. № 293», доработанный с учетом предложений и замечаний, поступивших в ходе публичных слушаний, главе муниципального образования Ейский муниципальный район Краснодарского края для принятия решения, предусмотренного частью 9 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3) Настоящее заключение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования Ейский муниципальный район Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://yeiskraion.ru>.

Заместитель председателя комиссии


 (подпись)

Е.Г. Медведева
 (инициалы, фамилия)