



**СОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
НОВОКУБАНСКИЙ РАЙОН
РЕШЕНИЕ**

от 21.08.2025

№ 604

г. Новокубанск

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки
Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района
Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный
регламент, установленный для территориальной зоны - Зона застройки
индивидуальными жилыми домами**

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, рассмотрев проект изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны - Зона застройки индивидуальными жилыми домами, руководствуясь уставом муниципального образования Новокубанский муниципальный район Краснодарского края, Совет муниципального образования Новокубанский район, р е ш и л:

1. Внести изменения в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета муниципального образования Новокубанский район от 27 января 2022 года № 199 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края» (в редакции от 18 августа 2022 года № 265, от 20 апреля 2023 года № 361, от 25 апреля 2024 года № 466, от 17 октября 2024 года № 502) в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны - Зона застройки индивидуальными жилыми домами, согласно приложению к настоящему решению.

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию Совета муниципального образования Новокубанский район по нормотворчеству, развитию местного самоуправления, вопросам АПК и контролю (Корнилов).

3. Решение вступает в силу со дня его опубликования на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район.

Глава муниципального образования
Новокубанский район

А.В.Гомодин

Председатель Совета муниципального
образования Новокубанский район

Е.Н.Шутов



Приложение
к решению Совета
муниципального образования
Новокубанский район
от 28.08.2025 года № 604

ИЗМЕНЕНИЯ
в правила землепользования и застройки
Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района
Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный
регламент, установленный для территориальной зоны - Зона застройки
индивидуальными жилыми домами

В градостроительный регламент территориальной зоны – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, установленный статьей 34 правил землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края, утвержденных решением Совета муниципального образования Новокубанский район от 27 января 2022 года № 199 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края» (в редакции от 18 августа 2022 года № 265, от 20 апреля 2023 года № 361, от 25 апреля 2024 года № 466, от 17 октября 2024 года № 502), внести следующие изменения:

1. В таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» часть текста «максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%» изложить в новой редакции:

« - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60% и суммарная общая площадь зданий, сооружений, занимаемых объектами основных и вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать максимальный процент застройки установленный в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка;»;

2. Первый абзац текстовой части данного градостроительного регламента «Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м., за исключением: для кода [2.3] - Блокированная жилая застройка – 0 м.; для вспомогательных видов и кода [2.7.1] - Хранение автотранспорта – 1 м, для кода [2.7.2] – Размещение гаражей для собственных нужд - 0 м.» изложить в новой редакции:

«Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

минимальные отступы от границ крайних земельных участков в блокировке - 3 м., за исключением отступа для домов блокированной застройки по границе блокирования - 0 м; для вспомогательных видов, вида разрешенного использования земельных участков кода [2.7.1] - Хранение автотранспорта и кода [2.7.2] – Размещение гаражей для собственных нужд – 1 м.; при застройке блоками гаражей минимальные отступы от границ земельных участков внутри блокировки - 0 м.».

3. Девятый абзац текстовой части данного градостроительного регламента «Септики:

- минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от стен построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);

- водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от стены построек,

- фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента построек;

- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.» изложить в новой редакции:

«Септики, водонепроницаемые выгребы, фильтрующие колодцы, летние души:

- минимальный отступ от границы смежного земельного участка – не менее 2 м (при условии, что расстояние от стен построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);

- водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от стен построек,

- фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от стен построек;

- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Скат крыши зданий, строений и сооружений, расположенных в 1 м от границы участка следует ориентировать на свой участок.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений, а также территории общего пользования.

Отвод ливневых вод с территории земельного участка следует выполнять организованным, в ливневую канализацию. Подключение к ливневой канализации необходимо согласовывать с заинтересованными службами. При отсутствии возможности отвода ливневых вод в ливневую канализацию, отвод вод следует выполнять на территорию земельного участка, оснащенную дренажной системой, иными мероприятиями, обеспечивающими незаболачиваемость территории. Запрещается устраивать отвод ливневых вод на территорию соседних земельных участков, в канализационную сеть населенного пункта, реки.

Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При

необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Благоустройство территории следует производить одновременно со строительством жилых, общественных и производственных зданий. Ко времени сдачи в эксплуатацию объектов строительства должны быть выполнены инженерные сети, подъездные пути и благоустройство прилегающей территории.

При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать, исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства. Изменение общего рельефа земельного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий. Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

Все территории поселения должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Участки с растительным покрытием и деревьями должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием. Бордюры, отделяющие тротуар от газона должны быть вровень с покрытием тротуара, но выше газона на 5 см. Тротуары и велосипедные дорожки следует устраивать приподнятыми на 15 см. над уровнем проездов. Пересечения тротуаров и велосипедных дорожек с второстепенными проездами, а на подходах к школам и детским дошкольным учреждениям и с основными

проездами следует предусматривать в одном уровне с устройством пандуса длиной соответственно 1,5 и 3 м.».

4. Двадцатый абзац текстовой части данного градостроительного регламента «Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.» исключить.

5. В таблице «Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» в столбце «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» для кода [2.3] (блокированная жилая застройка) установить минимальный размер земельного участка - 150 кв.м..

6. Текстовую часть градостроительного регламента «Зона застройки индивидуальными жилыми домами» дополнить абзацем: «В случае выдачи разрешения на строительство до вступления в силу настоящих изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края, действуют требования, установленные градостроительным регламентом, согласно которых было выдано разрешение на строительство».

Исполняющий обязанности
заместителя главы муниципального
образования Новокубанский район



О.В.Волобуева

Приложение
к изменениям в правила
землепользования и застройки
Прочноокопского сельского
поселения Новокубанского
района Краснодарского края в
части внесения изменений в
градостроительный регламент,
установленный для
территориальной зоны - Зона
застройки индивидуальными
жилыми домами, утвержденным
решением Совета
муниципального образования
Новокубанский район
от 21.08.2025 года № 604

**Протокол публичных слушаний и заключение о результатах таких
публичных слушаний по проекту изменений в правила землепользования
и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского
района Краснодарского края в части внесения изменений в
градостроительный регламент, установленный для территориальной
зоны – Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

г.Новокубанск
2025 г.

ПРОТОКОЛ
общественных обсуждений по проекту изменений в правила
землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения
Новокубанского района Краснодарского края

«21» июля 2025 года

ст. Прочноокопская

№ 73

Организатор общественных обсуждений: комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Новокубанский район.

Общественные обсуждения назначены: постановлением администрации муниципального образования Новокубанский район от 03 июля 2025 года № 662.

Общественные обсуждения проведены: с 04 июля по 20 июля 2025 года

Опубликование информации об общественных обсуждениях: на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район, раздел «Градостроительная деятельность» по адресу <http://novokubanskiy.ru>, и в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) в целях организации общественных обсуждений».

Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений: прием предложений и замечаний по вопросам общественных обсуждений проводился с 04 июля по 20 июля 2025 года.

Информация о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения: Прочноокопское сельское поселение территория станицы Прочноокопская.

Присутствующие члены Комиссии (организатора общественных обсуждений):

Председательствующий:

Г.В.Корчагин – заместитель главы муниципального образования Новокубанский район, председатель комиссии по землепользованию и застройке;

Заместитель председателя комиссии:

В.В.Стадничук – начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район;

Секретарь комиссии:

Ю.С.Петросян – ведущий специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район;

Члены комиссии:

Н.А.Архипова – начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Новокубанский район;

О.В.Волобуева – начальник отдела жилищно-коммунальной сферы управления строительства и жилищно-коммунальной сферы администрации муниципального образования Новокубанский район;

Т.Н.Корзун - ведущий специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район;

В.В.Корнилов – председатель комиссии Совета муниципального образования Новокубанский район по нормотворчеству, развитию местного самоуправления, вопросам АПК и контролю (по согласованию);

М.А.Петров – заместитель начальника управления строительства и жилищно-коммунальной сферы, начальник отдела строительства и дорожного хозяйства управления строительства и жилищно-коммунальной сферы администрации муниципального образования Новокубанский район;

О.Н.Рудаш - Заместитель начальника управления строительства и жилищно-коммунальной сферы, начальник отдела жилищно-коммунальной сферы управления строительства и жилищно-коммунальной сферы администрации муниципального образования Новокубанский район;

Е.А.Цыганкова – заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район.

Участники общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Граждане, постоянно проживающие на территории Прочноокопского сельского поселения.

Иные участники общественных обсуждений:

1. Р.Ю.Лысенко – глава Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края.

Вопросы общественных обсуждений:

Рассмотрение проекта изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленных для территориальной зоны – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Информация о количестве внесенных замечаний или предложений в устной или письменной форме:

Экспозиция материалов по проекту изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края (далее по тексту – Проект) была размещена для общего доступа в период с 04 июля по 20 июля 2025 года, в рабочие дни с 09-00 часов до 16-00 часов, по адресу: станция Прочноокопская, улица Ленина, 152, в здании администрации Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района. Проект размещен на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район в сети

«Интернет» и в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

В период проведения общественных обсуждений с 04 июля по 20 июля 2025 года в администрацию муниципального образования Новокубанский район замечания и предложения по Проекту от граждан, постоянно проживающих на территории Прочноокопского сельского поселения не поступали.

Информация о внесенных замечаниях и предложениях членов комиссии и иных лиц:

1. В.В.Стадничук - проект разработан управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и рекомендациями департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края для строительства домов блокированной застройки с целью обеспечения жилыми помещениями детей-сирот (письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 28 сентября 2022 года № 71-01-09-7467/22 «О направлении информации»).

2. Ю.С.Петросян – в администрацию муниципального образования Новокубанский район поступило письмо от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края о возможном рассмотрении проекта Правил на общественных обсуждениях.

3. Е.А.Цыганкова – в абзац об изменении общего рельефа дополнить предложением: «Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально».

Проголосовали: 9 - «за», 0 - «против», 0 - «воздержались».

Решили: принять предложение.

4. В.В.Стадничук – согласно рекомендаций органам местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края по формированию земельных участков, предназначенных под строительство жилых объектов, в целях последующего предоставления жилых помещений детям – сиротам и взаимодействию с застройщиками с целью строительства указанных объектов, утвержденных протоколом заседания межведомственной рабочей группы по рассмотрению вопросов формирования земельных участков, обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой, подключения жилых объектов к системам жизнеобеспечения, в целях обеспечения детей – сирот жилыми помещениями от 11 апреля 2022 года № 1, направленных письмом министерства труда и социального развития Краснодарского края от 12 апреля 2022 года № 204-17-11-9037/22 (ВК/129-1856/13.04.22) «О направлении рекомендаций» в том числе:

- установить требования в поселениях к минимальному размеру участка под блокированную застройку в диапазоне 100 - 200 квадратных

метров с условием, что не менее 60 % площади такого участка должно оставаться незастроенным;

- при формировании земельных участков необходимо предусматривать доступность подключения будущих жилых объектов к обеспечивающей инфраструктуре.

Согласно письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2023 года № 11-00544/23 «О рассмотрении обращения», был рассмотрен вопрос образования земельного участка под жилым домом блокированной застройки, в котором прописано, что в законодательстве отсутствуют требования об образовании самостоятельного земельного участка под каждым домом блокированной застройки. При этом собственник каждого блока после государственной регистрации права на такой блок вправе обеспечить образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, занятого и необходимого для эксплуатации принадлежащего ему блока.

В 2022 – 2023 годах, на основании рекомендаций (письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 28 сентября 2022 года № 71-01-09-7467/22 «О направлении информации») по внесению изменений в правила землепользования и застройки городских и сельских поселений Краснодарского края, необходимых для стимулирования строительства домов блокированной застройки с целью обеспечения жилыми помещениями детей – сирот, в правила землепользования и застройки восьми сельских поселений Новокубанского района Краснодарского края были внесены изменения в части включения основного вида разрешенного использования – [2.3] Блокированная жилая застройка, в градостроительный регламент территориальной зоны - Зона застройки индивидуальными жилыми домами, с установлением предельного (минимального – максимального) размера земельного участка – 100 – (7000) кв.м.

Учитывая основные принципы градостроительного законодательства Российской Федерации и изложенные рекомендации, считаю целесообразным установить минимальный размер земельного участка – 150 кв.м.

Проголосовали: 9 - «за», 0 - «против», 0 - «воздержались».

Решили: принять предложение

4.1. В.В.Стадничук – в случае выдачи разрешения на строительство до вступления в силу настоящего изменения в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края, действуют правила согласно которым выдано разрешение на строительство.

Проголосовали: 9 - «за», 0 - «против», 0 - «воздержались».

Решили: принять предложение.

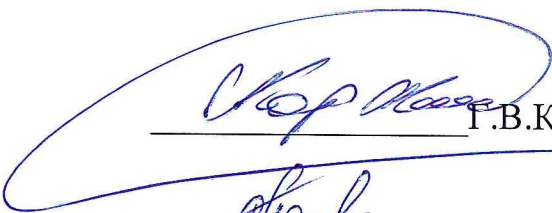
5. Г.В.Корчагин - откорректированный Проект направить главе муниципального образования Новокубанский район и рекомендовать принять

решение о направлении Проекта в представительный орган муниципального образования Новокубанский район.

Проголосовали: 9 - «за», 0 - «против», 0 - «воздержались».

Решили: принять предложение.

Председатель комиссии


Г.В.Корчагин

Секретарь


Ю.С.Петросян

ПРОТОКОЛ
общественных обсуждений по проекту изменений в правила
землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения
Новокубанского района Краснодарского края

«21» июля 2025 года

х. Фортштадт

№ 74

Организатор общественных обсуждений: комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Новокубанский район.

Общественные обсуждения назначены: постановлением администрации муниципального образования Новокубанский район от 03 июля 2025 года № 662.

Общественные обсуждения проведены: с 04 июля по 20 июля 2025 года

Опубликование информации об общественных обсуждениях: на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район, раздел «Градостроительная деятельность» по адресу <http://novokubanskiy.ru>, и в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» в целях организации общественных обсуждений».

Информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений: прием предложений и замечаний по вопросам общественных обсуждений проводился с 04 июля по 20 июля 2025 года.

Информация о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения: Прочноокопское сельское поселение территория хутора Фортштадт.

Присутствующие члены Комиссии (организатора общественных обсуждений):

Председательствующий:

Г.В.Корчагин – заместитель главы муниципального образования Новокубанский район, председатель комиссии по землепользованию и застройке;

Заместитель председателя комиссии:

В.В.Стадничук – начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район;

Секретарь комиссии:

Ю.С.Петросян – ведущий специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район;

Члены комиссии:

Н.А.Архипова – начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Новокубанский район;

О.В.Волобуева – начальник отдела жилищно-коммунальной сферы управления строительства и жилищно-коммунальной сферы администрации муниципального образования Новокубанский район;

Т.Н.Корзун - ведущий специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район;

В.В.Корнилов – председатель комиссии Совета муниципального образования Новокубанский район по нормотворчеству, развитию местного самоуправления, вопросам АПК и контролю (по согласованию);

М.А.Петров – заместитель начальника управления строительства и жилищно-коммунальной сферы, начальник отдела строительства и дорожного хозяйства управления строительства и жилищно-коммунальной сферы администрации муниципального образования Новокубанский район;

О.Н.Рудаш - Заместитель начальника управления строительства и жилищно-коммунальной сферы, начальник отдела жилищно-коммунальной сферы управления строительства и жилищно-коммунальной сферы администрации муниципального образования Новокубанский район;

Е.А.Цыганкова – заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район.

Участники общественных обсуждений, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения:

Граждане, постоянно проживающие на территории Прочноокопского сельского поселения.

Иные участники общественных обсуждений:

1. Р.Ю.Лысенко – глава Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края.

Вопросы общественных обсуждений:

Рассмотрение проекта изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленных для территориальной зоны – Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Информация о количестве внесенных замечаний или предложений в устной или письменной форме:

Экспозиция материалов по проекту изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края (далее по тексту – Проект) была размещена для общего доступа в период с 04 июля по 20 июля 2025 года, в рабочие дни с 09-00 часов до 16-00 часов, по адресу: станция Прочноокопская, улица Ленина, 152, в здании администрации Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района. Проект размещен на официальном сайте администрации муниципального образования Новокубанский район в сети

«Интернет» и в федеральной государственной информационной системе «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

В период проведения общественных обсуждений с 04 июля по 20 июля 2025 года в администрацию муниципального образования Новокубанский район замечания и предложения по Проекту от граждан, постоянно проживающих на территории Прочноокопского сельского поселения не поступали.

Информация о внесенных замечаниях и предложениях членов комиссии и иных лиц:

1. В.В.Стадничук - проект разработан управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и рекомендациями департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края для строительства домов блокированной застройки с целью обеспечения жилыми помещениями детей-сирот (письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 28 сентября 2022 года № 71-01-09-7467/22 «О направлении информации»).

2. Ю.С.Петросян – в администрацию муниципального образования Новокубанский район поступило письмо от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края о возможном рассмотрении проекта Правил на общественных обсуждениях.

3. Е.А.Цыганкова – в абзац об изменении общего рельефа дополнить предложением: «Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально».

Проголосовали: 9 - «за», 0 - «против», 0 - «воздержались».

Решили: принять предложение.

4. В.В.Стадничук – согласно рекомендаций органам местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края по формированию земельных участков, предназначенных под строительство жилых объектов, в целях последующего предоставления жилых помещений детям – сиротам и взаимодействию с застройщиками с целью строительства указанных объектов, утвержденных протоколом заседания межведомственной рабочей группы по рассмотрению вопросов формирования земельных участков, обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой, подключения жилых объектов к системам жизнеобеспечения, в целях обеспечения детей – сирот жилыми помещениями от 11 апреля 2022 года № 1, направленных письмом министерства труда и социального развития Краснодарского края от 12 апреля 2022 года № 204-17-11-9037/22 (ВК/129-1856/13.04.22) «О направлении рекомендаций» в том числе:

- установить требования в поселениях к минимальному размеру участка под блокированную застройку в диапазоне 100 - 200 квадратных

метров с условием, что не менее 60 % площади такого участка должно оставаться незастроенным;

- при формировании земельных участков необходимо предусматривать доступность подключения будущих жилых объектов к обеспечивающей инфраструктуре.

Согласно письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2023 года № 11-00544/23 «О рассмотрении обращения», был рассмотрен вопрос образования земельного участка под жилым домом блокированной застройки, в котором прописано, что в законодательстве отсутствуют требования об образовании самостоятельного земельного участка под каждым домом блокированной застройки. При этом собственник каждого блока после государственной регистрации права на такой блок вправе обеспечить образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, занятого и необходимого для эксплуатации принадлежащего ему блока.

В 2022 – 2023 годах, на основании рекомендаций (письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 28 сентября 2022 года № 71-01-09-7467/22 «О направлении информации») по внесению изменений в правила землепользования и застройки городских и сельских поселений Краснодарского края, необходимых для стимулирования строительства домов блокированной застройки с целью обеспечения жилыми помещениями детей – сирот, в правила землепользования и застройки восьми сельских поселений Новокубанского района Краснодарского края были внесены изменения в части включения основного вида разрешенного использования – [2.3] Блокированная жилая застройка, в градостроительный регламент территориальной зоны - Зона застройки индивидуальными жилыми домами, с установлением предельного (минимального – максимального) размера земельного участка – 100 – (7000) кв.м.

Учитывая основные принципы градостроительного законодательства Российской Федерации и изложенные рекомендации, считаю целесообразным установить минимальный размер земельного участка – 150 кв.м.

Проголосовали: 9 - «за», 0 - «против», 0 - «воздержались».

Решили: принять предложение

4.1. В.В.Стадничук – в случае выдачи разрешения на строительство до вступления в силу настоящего изменения в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края, действуют правила согласно которым выдано разрешение на строительство.

Проголосовали: 9 - «за», 0 - «против», 0 - «воздержались».

Решили: принять предложение.

5. Г.В.Корчагин - откорректированный Проект направить главе муниципального образования Новокубанский район и рекомендовать принять

решение о направлении Проекта в представительный орган муниципального образования Новокубанский район.

Проголосовали: 9 - «за», 0 - «против», 0 - «воздержались».

Решили: принять предложение.

Председатель комиссии



Г.В.Корчагин

Секретарь



Ю.С.Петросян

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений по проекту
изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского
поселения Новокубанского района Краснодарского края

«21» июля 2025 года

№ 22

Сведения об органе, подготовившем заключение о результатах общественных обсуждений: комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Новокубанский район далее Комиссия).

Реквизиты протоколов общественных обсуждений, на основании которых подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений: протоколы № 73, № 74 от 21 июля 2025 года.

Содержание внесенных предложений и замечаний:

Проект, рассмотренный на общественных обсуждениях		Внесенные предложения и замечания участников общественных обсуждений (с указанием ФИО, должности)		Аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений
№ п/п	Наименование проекта или формулировка вопроса			
1.	Рассмотрение проекта изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны – Зона застройки индивидуальными жилыми домами	№	Граждан, постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	
		1.	Не поступало	
		№	Иных участников общественных обсуждений	
		2.	Департамент по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 28 сентября 2022 года № 71-01-09-7467/22	
		2.1	Согласно рекомендаций органам местного самоуправления муниципальных образований Краснодарского края по формированию земельных участков, предназначенных под строительство жилых объектов, в целях последующего предоставления жилых помещений детям – сиротам и взаимодействию с застройщиками с целью строительства указанных объектов, утвержденных протоколом заседания межведомственной рабочей группы по рассмотрению вопросов формирования земельных участков, обеспечения земельных участков инженерной инфраструктурой, подключения жилых объектов к системам жизнеобеспечения, в целях обеспечения детей – сирот жилыми помещениями от 11 апреля 2022 года №	Принять

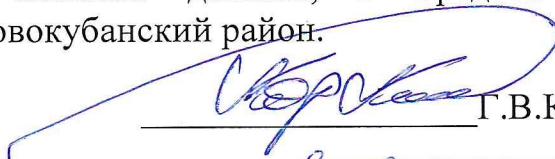
		1, направленных письмом министерства труда и социального развития Краснодарского края от 12 апреля 2022 года № 204-17-11-9037/22 (ВК/129-1856/13.04.22) «О направлении рекомендаций» в том числе: - установить требования в поселениях к минимальному размеру участка под блокированную застройку в диапазоне 100 - 200 квадратных метров с условием, что не менее 60 % площади такого участка должно оставаться незастроенным; - при формировании земельных участков необходимо предусматривать доступность подключения будущих жилых объектов к обеспечивающей инфраструктуре. Согласно письма Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2023 года № 11-00544/23 «О рассмотрении обращения», был рассмотрен вопрос образования земельного участка под жилым домом блокированной застройки, в котором прописано, что в законодательстве отсутствуют требования об образовании самостоятельного земельного участка под каждым домом блокированной застройки. При этом собственник каждого блока после государственной регистрации права на такой блок вправе обеспечить образование земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, занятого и необходимого для эксплуатации принадлежащего ему блока. В 2022 – 2023 годах, на основании рекомендаций (письмо департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 28 сентября 2022 года № 71-01-09-7467/22 «О направлении информации») по внесению изменений в правила землепользования и застройки городских и сельских поселений Краснодарского края, необходимых для стимулирования строительства домов блокированной застройки с целью обеспечения жилыми помещениями детей – сирот, в правила землепользования и застройки восьми сельских поселений Новокубанского района Краснодарского края были	
--	--	---	--

			внесены изменения в части включения основного вида разрешенного использования – [2.3] Блокированная жилая застройка, в градостроительный регламент территориальной зоны - Зона застройки индивидуальными жилыми домами, с установлением предельного (минимального – максимального) размера земельного участка – 100 – (7000) кв.м. Учитывая основные принципы градостроительного законодательства Российской Федерации и изложенные рекомендации, считаю целесообразным установить минимальный размер земельного участка – 150 кв.м.	
		№	Иных участников общественных обсуждений	
		3	Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Новокубанский район	
		3.1	В абзац об изменении общего рельефа дополнить предложением: «Изменение рельефа земельного участка допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально».	Принять
		3.2	В случае выдачи разрешения на строительство до вступления в силу настоящего изменения в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края, действуют правила согласно которым выдано разрешение на строительство.	Принять

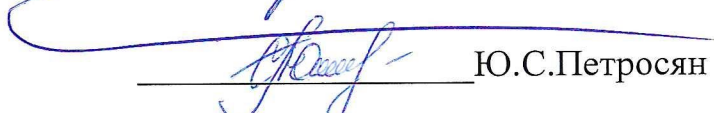
Вывод Комиссии по результатам общественных обсуждений:

Откорректированный проект направить главе муниципального образования Новокубанский район и рекомендовать принять решение о направлении проекта изменений в правила землепользования и застройки Прочноокопского сельского поселения Новокубанского района Краснодарского края в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для территориальной зоны – Зона застройки индивидуальными жилыми домами, в представительный орган муниципального образования Новокубанский район.

Председатель комиссии

 Г.В.Корчагин

Секретарь комиссии

 Ю.С.Петросян