

Протокол публичных слушаний № 3

«25» февраля 2026 г.

Публичные слушания проведены в соответствии с постановлением администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края № 44 от 27 января 2026 года о проведении публичных слушаний для обсуждения вопроса по проектам внесения изменений в Генеральный план Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края, утвержденный решением Думы Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края первого созыва № 256 от 15.07.2021 года (в ред. решений Думы Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края первого созыва № 397 от 28.04.2022 г., № 521 от 31.05.2023 г., № 573 от 21.12.2023 г., № 667 от 17 марта 2025 г.), в Правила землепользования и застройки Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края № 1227 от 01.11. 2022 г. (в ред. постановлений администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края № 906 от 28 июля 2023 года, № 1431 от 06 декабря 2023 года, № 913 от 09 августа 2024 года, № 1162 от 15 октября 2024 года, № 1481 от 13 декабря 2024 года, № 741 от 22 июля 2025 года),

информация о проектах, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях: обсуждение вопросов по проектам внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края с целью утверждения внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края,

перечень информационных материалов к такому проекту:

- проект Генерального плана Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края: текстовые и картографические материалы в электронной форме,

- проект Правил землепользования и застройки Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края: текстовые и картографические материалы в электронной форме,

публичные слушания проведены «25» февраля 2026 г., начало в 10 часов по улице Октябрьской революции, 64, зал заседаний администрации, в селе Кочубеевском Кочубеевского района Ставропольского края.

Оповещение о начале публичных слушаний опубликовано в газете «Вестник Кочубеевского муниципального района» «30» января 2026 г. № 439; размещено в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования и на официальном сайте администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края «30» января 2026 г.

Предложения и замечания, касающиеся проекта, принимались в устной и письменной форме в ходе проведения собрания участников публичных

слушаний, в адрес Организатора с «30» января 2026 г. по «25» февраля 2026 г. в будние дни с 08-00 часов по 16-00 часов по адресу: село Кочубеевское, улица Октябрьской революции, 64; а также посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.

В ходе собрания публичных слушаний присутствовало 15 слушателей. Список регистрации участников публичных слушаний на 4 страницах – в бумажном виде.

Также на публичных слушаниях присутствовали приглашенные лица:
- Елфинова Людмила Вячеславовна - председатель Думы Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края.

В соответствии со статьями 24, 25, 31, 32, 33 Градостроительного кодекса РФ и об организации местного самоуправления на территории Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края, принято постановление администрации округа «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края» № 1144 от 19 ноября 2025 года, было опубликовано Оповещение о назначении публичных слушаний в газете «Вестник Кочубеевского муниципального района» № 439 от 30 января 2026 года и размещено на официальном сайте администрации муниципального округа.

Согласно требованиям действующего законодательства определен подрядчик на разработку проекта - общество с ограниченной ответственностью «КАРТФОНД», который подготовил проекты внесения изменений в Генеральный план Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края и Правила землепользования и застройки Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края и сегодня данный материал выносится на обсуждение.

В ходе разработки проекта поступило 37 предложений о внесении изменений в документы территориального планирования от заинтересованных физических и юридических лиц, собственников земельных участков, а также от организаций и федеральных структур в рамках действующего законодательства. Из них 20 предложений от физических и юридических лиц, 15 предложений от организаций федеральных структур и 2 предложения, поступивших в ходе проведения публичных слушаний.

Организатором публичных слушаний является администрация Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края. Все поступившие предложения рассматривались комиссией по подготовке и внесению изменений в документы территориального планирования и зонирования округа с участием министерства строительства и архитектуры Ставропольского края по анализу функциональных и территориальных зон планируемых для внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки округа.

Инициаторами внесения изменений в данный проект являются:

- Администрация Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края;
- отдел имущественных и земельных отношений АКМО СК на основании заявления ООО «Речные Ресурсы»,
- СПК-колхоз «Полярная Звезда», х. Мищенский,
- АО «Железобетон»,
- В отношении ООО «Баркад», согласно сведений Росреестра,
- ООО «Юагролизинг»,
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Ставропольскому краю,
- Управление Ставропольского края по сохранению и государственной охране объектов культурного наследия,
- ООО «Бастион»,
- ГУП СК «Ставэлектросеть»,
- ООО «Колхоз-Племзавод имени Чапаева»,
- ООО «Агрокомпания Руно»,
- ООО «ИнжГеоКад»,
- СПК колхоз племзавод «Казьминский»,
- Министерство природных ресурсов и охраны окружающей среды,
- АО «Росатом Возобновляемая энергия»,
- Вегасова Гульджан Азаматовна, аул Карамурзинский,
- Удовицкая Наталья Ивановна, с. Кочубеевское,
- Сирков Даниил Павлович, х. Новородниковский,
- Воропинова Л.С., Воропинов Е.В., Воропинова А.В, Проничкин С.В., Алтушкина З.Б., Попов М.М, с. Кочубеевское,
- Стоянов Светозар Дмитриевич и Стешиц Марина Анатольевна (аренда в пользу Зелюнка Дианы Игоревны),
- Гетманова София Петровна (по материалам кадастрового инженера – Брегина Игоря Викторовича),
- Боева Ольга Игоревна,
- Фокин Сергей Борисович,
- Сведения Росреестра в отношении ООО «Баркад»,
- Рашевский Константин Николаевич,
- Гришикян В.В.,
- Зинченко В.А.,
- Стадниченко В.А. действующего по доверенности в интересах собственников Матвеевой Л.В. и Никогосян И.В.,

Проектно-исследовательским центром «Картфонд» (ООО «Картфонд») (генеральный директор ООО «Картфонд» - Панин Д.Н.), в бумажном и электронном виде посредством электронной почты в растровом формате были представлены проекты внесения изменений в Генеральный план и Правила

землепользования и застройки Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края и демонстративный материал по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Кочубеевского муниципального округа (далее – Генеральный план и Правила землепользования и застройки округа).

Проект Генерального плана разработан в соответствии с Градостроительным и Земельным законодательством. В основу разработки положены документы стратегического и территориального планирования всех уровней, с учетом основных направлений и параметров пространственного развития муниципального округа, обеспечивающие создание инструмента управления развитием территории, на основе баланса интересов федеральных, краевых и местных органов публичной власти, прогнозом размещения инвестиционных объектов, относящихся к приоритетным направлениям развития экономики муниципального округа.

Проект Генерального плана выполнен на основе топографических съемок М 1:5000 и натурного обследования территории, с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе ГИС «MapInfo Professional 15». Содержит графические материалы в векторном виде с семантическим описанием.

Проект Правил землепользования и застройки - документ территориального зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами, регламентирующими вопросы землепользования и застройки земель на территории муниципального округа.

Правила учитывают основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливают (отображают) территориальные зоны на территории Кочубеевского муниципального округа и определяют градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон.

Все поступившие предложения рассмотрела комиссия по подготовке и внесению изменений в документы территориального планирования о целесообразности по внесению следующих изменений:

Запланировано увеличение функциональной производственной зоны, за счет:

- З.у. № 26:15:050405:123 по адресу: Ставропольский край, район Кочубеевский, аул Карамурзинский, ул. Луговая, 9, для размещения АЗС;

Запланировано отнесение территории, расположенной под гаражами, расположенной по адресу с. Кочубеевское, ул. Скрипникова, 100Б, в территориальную зону (10ИТ-1) Зона инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе и по:

- З.у. № 26:15:150720:507, адрес: Ставропольский край, Кочубеевский район, с. Кочубеевское, ул. Скрипникова, 100Б;

Запланировано увеличение жилой зоны, за счет:

- З.у. № 26:15:291601:36, х. Новородниковский, ул. Коммунаров, 26, а также всю четную сторону ул. Коммунаров отнести к жилой зоне;

- З.у. № - 26:15:152401:840, по адресу: Ставропольский край, р-н Кочубеевский, с. Кочубеевское, улица Речная, 3 квартиры:1,2;

-территории земельного участка, на котором расположены многоквартирные жилые дома с кадастровыми номерами 26:15:000000:2391, 26:15:000000:6709, с. Кочубеевское, ул. Речная, 3, кв.1, кв. 2;

- территории земельного участка с условным номером 26:15:070701:551:3У1 в ст-це Новоекатериновская,

- территории земельного участка с условным номером 26:15:070701:531:3У1 в ст-це Новоекатериновская,

- З.у. № - 26:15:150711:8, адрес: край Ставропольский, р-н Кочубеевский, с. Кочубеевское, ул. Ленина, 222,

-приведения Генерального плана и правил землепользования и застройки округа в соответствии со сведениями Росреестра и проведенного анализа территории в части изменения жилой зоны в с. Воронежском в районе земельного участка с кадастровым номером 26:15:251601:164 по ул.Новая, 70,

- приведения Генерального плана и правил землепользования и застройки округа в соответствии со сведениями Росреестра, в части изменения зоны озеленения территорий общего пользования (городские леса) в жилую зону в с. Казьминском в районе земельного участка с кадастровым номером 26:15:240402:40 по ул. Базарная, 62,

Запланирована территория земельного участка, где располагается «Здание мастерских» по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский район, х. Мищенский, ул. Мира, 93 в ГП округа в одну функциональную зону сельскохозяйственного использования, в ПЗЗ - в территориальную зону (СХ-1) – Зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта, для исключения расположения существующего здания в двух территориальных зонах;

Запланировано увеличение функциональной зоны рекреационного назначения, за счет:

- земельного участка с кадастровым № 26:15:150735:2, в с. Кочубеевском, в пойме реки Кубань, для возможности реализации мероприятий национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства»;

- земельных участков с кадастровыми номерами 26:15:040701:461, 26:15:040701:464, 26:15:040701:463 в ст. Барсуковская, ул. Кубанская для зоны отдыха;

Запланировано увеличение функциональной зоны сельскохозяйственного использования, за счет:

- Земельного участка № 26:15:000000:8480, адрес: Российская Федерация, Ставропольский край, муниципальный округ Кочубеевский, село Веселое для

возможности реализации мероприятий инвестиционного проекта по выращиванию рыб ценных пород (форели), в целях эффективного развития территории и использования земель;

Запланировано устранение выявленных пересечений установленных границ земельного участка 26:15:292101:212 с установленной границей функциональной зоны - Территория общего пользования 13ТОП (реестровый номер 26:15-7.428) и уточнением территориальной зоны Зона застройки индивидуальными жилыми домами и домами блокированной застройки 13Ж-2, в пос. Рабочем, пер. Молодежный дом 6 на основании обоснования кадастрового инженера;

Запланировано приведение Генерального плана и правил землепользования и застройки округа в соответствие со сведениями Росреестра в отношении земельного участка с кадастровым номером 26:15:290201:5 изменить функциональную зону – зону сельскохозяйственного использования на производственную зону, в ПЗЗ округа планируется изменить территориальную зону (СХ-2) Зона сельскохозяйственного использования за границами населенного пункта на (ПК-3) Зону производственных объектов за границей населенного пункта.

Запланировано увеличение функциональной производственной зоны и территориальной зоны за счет:

- земельного участка с кадастровым № 26:15:281801:3У1 (ПК-2) – Производственно-коммунальной зоны II типа (IV-V опасности) в границах населенного пункта х. Родниковского, в целях размещения инвестиционного проекта;

- земельного участка с кадастровым номером 26:15:041002:276, расположенного: примерно 200 м на восток по направлению от ориентира, северо-восточная окраина станицы Барсуковская, функциональной зоны сельскохозяйственного использования и территориальной зоны (СХ-1) зона сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта на функциональную производственную зону и территориальную зону (ПК-2) Производственно-коммунальная зона II типа (IV-V опасности), согласно протокола заседания Совета по улучшению инвестиционного климата в Кочубеевском муниципальном округе Ставропольского края для возможности размещения регионального индустриального парка;

Запланировано увеличение функциональной общественно-деловой зоны за счет :

- земельного участка с кадастровым № 26:15:251601:581, с. Воронежское, ул. Мира 128/1;

- земельного участка с кадастровым № 26:15:151270:577, с. Кочубеевское, ул. Юбилейная 128/1,

- земельного участка с кадастровым № 26:15:151270:300, с. Кочубеевское, ул. Юбилейная, ул. Почтовая,

Запланировано увеличение территориальной зоны (СН-2) Зоны специального

назначения за счет:

- земельного участка с кадастровым номером 26:15:280501:228 по адресу: Ставропольский край, Кочубеевский м.о., х. Сотникова для размещения полигона ТКО.

В ходе подготовки проекта внесения изменений в документы территориального планирования и зонирования комиссией были приняты решения о нецелесообразности вносимых изменений в части изменения территориальных и функциональных зон земель сельскохозяйственного назначения в связи с не предоставлением обоснований и в силу рассмотрения данных вопросов, относящихся к полномочиям субъекта Российской Федерации.

Внесение изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки округа так же касается общих вопросов, поступивших в адрес администрации в части:

- отображения сооружения связи, для размещения которых не требуется разрешения на строительство в ст. Барсуковской, пер. Школьный на земельном участке, согласно прилагаемой схеме, предоставленной ООО «Бастион»,
- отображения инвестиционной программы по филиалу ГУП СК «Ставэлектросеть» на период регулирования 2024-2029 годы в части корректировки 2025-2026 годов для взаимной синхронизации документов территориального планирования РФ и инвентаризационных программ,
- отображения установленной санитарно-защитной зоны ООО «Колхоз-Племзавод имени Чапаева» молочно-товарная ферма №3, кадастровый номер земельного участка: 26:15:251501:45,
- отображения в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями территорий на прилегающей территории к памятнику природы краевого значения «Долина р. Кубань у ст. Барсуковской»,
- отображения установленной санитарно-защитной зоны для ООО «Агрокомпания Руно» кадастровый номер земельного участка 26:15:270603:18,
- отображения документации по планировке территории объектов энергетики федерального значения по инвестиционному проекту: «Реконструкция ВЛ 330 кВ - 12 ГЭС-4 - Ставрополь и ВЛ 330 кВ - 28 Невинномысская ГРЭС - ГЭС-4 ориентировочно 1,1 км (двухцепной участок), реконструкция ВЛ 330 кВ - 13-ГЭС-4 - Черкесск ориентировочно 0,5 км в объеме переподключения с ОРУ-330 кВ ГЭС-4 на КРУЭ-330 кВ ГЭС-4. По соглашению о компенсации №207 от 28.10.2024 с АО «УК Гидро ОГК» (ООО «ИнжГеоКад»),
- отображения установленной санитарно-защитной зоны для «Склада ядохимикатов и минеральных удобрений» СПК колхоз-племзавод «Казьминский» кадастровый номер земельного участка 26:15:240902:22 (Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю (Управление Роспотребнадзора по СК),

- отображения сведений Министерства природных ресурсов и охраны окружающей среды Ставропольского края - приказа о досрочном прекращении права пользования недрами по лицензии на пользование недрами, предоставленное ИП Межуеву В.Ф., СТВ № 00062 ТЭ от 03.09.2007 г,
- отображения проекта «Подъездная автомобильная дорога с мостовым сооружением через р. 2е-Барсучки к Кочубеевской ВЭС.

Устранены неточности в пояснительной части Правил землепользования и застройки округа (далее - ПЗЗ округа):

- в содержании ПЗЗ округа добавлены строки следующего содержания: «Статья 28: Градостроительные регламенты и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в природно-рекреационной зоне»,

- по тексту пояснительной части ПЗЗ округа добавлено название статьи 28 и преамбулу следующего содержания:

«Статья 28. Градостроительные регламенты и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в природно-рекреационной зоне

Природно-рекреационная зона выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения, а также размещения объектов рекреации, спорта и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.»

- в градостроительных регламентах жилых территориальных зон Ж-1 и Ж-2:

- в условно разрешенных видах исключен повтор строки с кодом 3.1.2 «Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг»,

- в иные предельные параметры в части строений и сооружений вспомогательного использования добавлены информация о теплицах.

Внесены изменения в текстовую часть Правил землепользования и застройки округа согласно рекомендаций и замечаний министерства строительства и архитектуры Ставропольского края по результатам комплексной проверки и приведению в соответствие классификатору видов разрешенного использования земельных участков и требованиям действующего законодательства.

В период заседания публичных слушаний поступили следующие предложения:

- от Елфиновой Людмилы Вячеславовны - председателя Думы Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края: при планировании и выделении вновь образованных земельных участков учитывать наличие инженерных коммуникаций на данных территориях,

- от Михайловой Надежны Константиновны – руководителя отдела имущественных и земельных отношений администрации КМО поступило пояснение том, что при подготовке аукционной документации отделом имущественных и земельных отношений АКМО СК будут проводиться конкурсные мероприятия по заключению муниципальных контрактов на выполнение работ по планировке топографической съемки земельных участков для учета и выявления инженерных коммуникаций.

Других замечаний и предложений по вышеперечисленным вопросам в период публичных слушаний, а также на заседании публичных слушаний не поступило.

В связи с чем, председателем публичных слушаний – Смирновой Инной Васильевной были подведены итоги заседания публичных слушаний по принятию решения по вынесенным вопросам – «вопросы принимаются», что приведет к развитию территорий с учетом основных направлений и параметров пространственного развития муниципального округа, созданию инструмента управления развитием территории, размещения инвестиционных объектов, относящихся к приоритетным направлениям развития экономики муниципального округа.

На этом рассмотрение всех вопросов окончено.

Исполняющий обязанности заместителя
главы администрации Кочубеевского
муниципального округа
Ставропольского края,
председатель комиссии

 И.В. Смирнова

Руководитель отдела – главный
архитектор округа отдела архитектуры и
градостроительства администрации
Кочубеевского муниципального округа
Ставропольского края,
заместитель председателя комиссии

 Е.Ю. Телегина

Главный специалист отдела
архитектуры и градостроительства
администрации Кочубеевского
муниципального округа
Ставропольского края,
секретарь комиссии

 Е.В. Тенищева

Члены комиссии:

Руководитель отдела правового,
кадрового обеспечения и
противодействия коррупции
администрации Кочубеевского
муниципального округа Ставропольского
края

 О.И. Бакшеева

Руководитель отдела имущественных и земельных отношений администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



Н.К. Михайлова

Руководитель отдела планово-экономической работы и инвестиционной деятельности администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



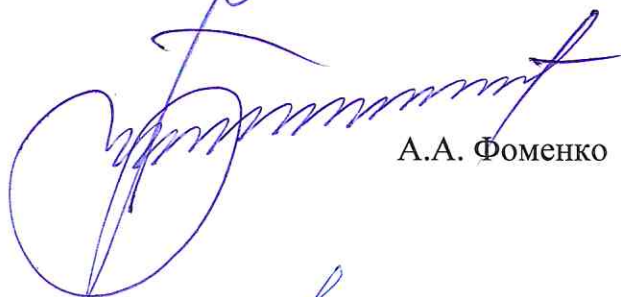
Н.В. Дудникова

Руководитель отдела по муниципальным закупкам администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



С.Н. Беляйкина

Руководитель управления сельского хозяйства и охраны окружающей среды администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



А.А. Фоменко

Руководитель отдела по взаимодействию со средствами массовой информации и информационной работе администрации Кочубеевского муниципального района Ставропольского края



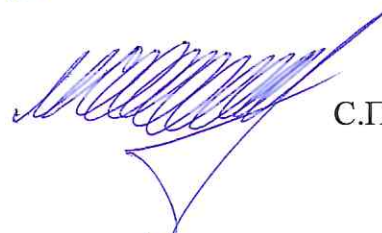
Е.Г. Серикова

Руководитель отдела муниципального хозяйства администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



Д.Е. Городецкий

Руководитель отдела по общественной безопасности, гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



С.П. Монько

Руководитель Барсуковского территориального отдела администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



Л.В. Малюженкова

Руководитель Балахоновского территориального отдела администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



В.В. Маркова

Руководитель Кочубеевского территориального отдела администрации Кочубеевского муниципального округа Ставропольского края



Е.А. Красникова

Руководитель Ивановского
территориального отдела
администрации Кочубеевского
муниципального округа
Ставропольского края

А.В. Горючко

Руководитель Казьминского
территориального отдела
администрации Кочубеевского
муниципального округа
Ставропольского края

О.А. Грибенник

Руководитель Стародворцовского
территориального отдела
администрации Кочубеевского
муниципального округа
Ставропольского края

В.Н. Юрченко

Руководитель Усть-Невинского
территориального отдела
администрации Кочубеевского
муниципального округа
Ставропольского края

М.А. Тыркалова

Руководитель Мищенского
территориального отдела администрации
Кочубеевского муниципального округа
Ставропольского края

И.Е. Иванова

Руководитель Новодеревенского
территориального отдела администрации
Кочубеевского муниципального округа
Ставропольского края

О.В. Черноусова

Руководитель Беломечетского
территориального отдела администрации
Кочубеевского муниципального округа
Ставропольского края

А.В. Диденко

Руководитель Надзорненского
территориального отдела администрации
Кочубеевского муниципального округа
Ставропольского края

Е.В. Козлова

Руководитель Георгиевского
территориального отдела администрации
Кочубеевского муниципального округа
Ставропольского края

М.Н. Мушенко