

23 декабря 2025 года

г.Крымск

общественные обсуждения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:15:0505003:17, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Троицкое сельское поселение, станица Троицкая, улица Мира, 54 а.

Дата и время проведения: с 16 по 23 декабря 2025 года.

начало в 08.00 часов.

окончание в 16.00 часов.

Организатором общественных обсуждений является управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Присутствовали:

Председатель комиссии:

Ситников Станислав Иванович – заместитель главы муниципального образования Крымский район.

Заместитель председателя комиссии:

Обвинцева Наталия Владимировна – начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район, главный архитектор района;

Секретарь комиссии:

Говтвян Марина Евгеньевна – главный специалист управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Члены комиссии:

Минаева Татьяна Владимировна – начальник юридического отдела администрации муниципального образования Крымский район;

Алябьев Сергей Анатольевич – начальник управления имущественных отношений администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

Выступил: М.Е.Говтвян – секретарь комиссии:

«В комиссию от Соколенко Л.Д. поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:15:0505003:17, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Троицкое сельское поселение, станица Троицкая, улица Мира, 54 а.

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 09.12.2025 г. № 93 (13636).

Заявителем представлены следующие документы:

- заявление;
- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- сведения, выданные из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;
- заключением о возможности использования земельного участка и/или объекта капитального строительства в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования.

Уведомление соседних землепользователей осуществлено в надлежащей форме, использованы дополнительные средства уведомления, в связи с чем у участников общественных обсуждений имелись все возможности выразить свое мнение по вопросу разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. В ходе подготовки к проведению общественных обсуждений заявок на выступление не поступало».

Выступил: Обвинцева Н.В. – начальник управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район, заместитель председателя комиссии:

«В комиссию по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на земельный участок с кадастровым номером 23:15:0505003:17, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Троицкое сельское поселение, станица Троицкая, улица Мира, 54 а, площадь земельного участка составляет 1202 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Троицкого сельского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1Б - зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы, градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования «магазины» [4.4] отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;

минимальные отступы от границ земельных участков - 3 м;

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

минимальный процент озеленения земельного участка - 10%;

Процент застройки подземной части не регламентируется.

На основании письма от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 22.12.2025 № 71-05,3-02-10752/25 (далее – департамент).

«В соответствии с частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Согласно Правилам землепользования и застройки Троицкого сельского поселения Крымского района, утвержденным решением Совета Троицкого сельского поселения Крымского района от 30 мая 2014 г. № 211 (в редакции решения Совета муниципального образования Крымский район от 27 марта 2024 г. № 428, далее – правила землепользования и застройки), указанный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы «Ж-1Б», градостроительным регламентом которой вид разрешенного использования – «магазины» (код 4.4) отнесен к условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, для которого установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/5000;
минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м;
максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 10 м;
минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;
максимальное количество надземных этажей зданий – 3 (включая мансардный);
максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80;
минимальный процент застройки подземной части не регламентируется;
минимальный процент озеленения земельного участка – 10.
Расстояние от общественных зданий до красной линии улиц – 5 м.
На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

В соответствии с заключением о возможности использования земельного участка и/или объекта капитального строительства в соответствии с испрашиваемым условно разрешенным видом использования, подготовленным ООО ЗКЦ «Моя Земля» (далее – градостроительное заключение), на указанном земельном участке планируется размещение одноэтажного здания магазина площадью 60,5 кв. м, которое запроектировано без отступов от западной боковой и передней фасадной (со стороны ул. Мира) сторон земельного участка.

Таким образом, место размещения здания магазина не соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж-1Б» в части минимальных отступов от границ земельного участка.

Согласно представленной топографической съемке земельного участка, подготовленной ИП Демиденко Е.В., здание магазина выстроено сблокированным с расположенным на этом же земельном участке жилым домом (кадастровый номер 23:15:0505003:450), а также расположено на расстоянии не превышающем 0,5 м от здания магазина (кадастровый номер 23:15:0505003:524), расположенном на смежном земельном участке по ул. Мира, 54 в ст-це Троицкой.

Согласно градостроительному обоснованию, здание магазина имеет следующие характеристики: степень огнестойкости – III, класс конструктивной пожарной опасности – С1, класс функциональной пожарной опасности: здания организаций торговли – Ф3.1.

В градостроительном заключении (таблица № 3) сделан вывод о соблюдении требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее также – Закон № 123-ФЗ), в том числе в части противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями, со ссылкой на пункт 4.3, таблицу 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288 (далее – СП 4.13130.2013), а именно: «Согласно СП 4.13130.2013 противопожарные расстояния между домами и хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются».

Согласно пункту 4.3, таблице 1 СП 4.13130.2013 минимальные противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями составляют 6 м.

Из представленных документов следует, что расстояние между выстроенным зданием магазина и жилым домом, расположенным на этом же земельном участке

отсутствует; расстояние до здания магазина, расположенного на смежном земельном участке по ул. Мира, 54 не превышает 0,5 м.

Градостроительное заключение и иные документы не содержат информации о соблюдении требований Закона № 123-ФЗ, СП 4.13130.2013 в части противопожарных расстояний между вышеуказанными объектами защиты.

С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 23:15:0505003:17 будет противоречить части 3 статьи 37, градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж-1Б» правил землепользования и застройки, нормативным требованиям, предусмотренным пунктом 4.3, таблицей 1 СП 4.13130.2013.»

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать временно исполняющему полномочия главы муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования рассматриваемого земельного участка.

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных об общественных обсуждениях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях Соколенко Л.Д. получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Предлагаю общественные обсуждения по данному вопросу считать состоявшимися».

В результате обсуждения проекта принято решение:

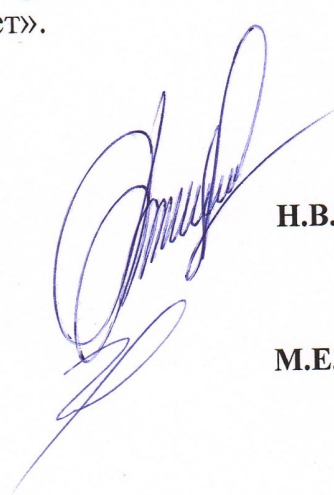
1. Отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

2. Рекомендовать временно исполняющему полномочия главы муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

3. Опубликовать заключение о результатах общественных обсуждений на официальном сайте администрации муниципального образования Крымский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель председателя комиссии

Секретарь комиссии



Н.В.Обвинцева

М.Е.Говтвян