

23 декабря 2025 года

общественные обсуждения по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:15:0901004:1242, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Пригородное сельское поселение, хутор Новоукраинский, улица Кирова, дом 6-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 Кавакиди В.В. поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:15:0901004:1242, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Пригородное сельское поселение, хутор Новоукраинский, улица Кирова, дом 6-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 23:15:0901004:1242, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, Пригородное сельское поселение, хутор Новоукраинский, улица Кирова, дом 6-а, площадь земельного участка составляет 598 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Пригородного сельского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-МЗ - зона застройки малоэтажными жилыми домами, 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 – 60%.

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 Пригородного сельского поселения Крымского района, утвержденным решением Совета Пригородного сельского поселения Крымского района от 29 декабря 2012 г. № 166 (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 малоэтажными жилыми домами «Ж-МЗ», в границах территории, предусматривающей требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, 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 – 60;
минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки, для зданий общественно-делового назначения – 15 % от площади земельного участка.

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 запрашиваемым условно разрешенным видом использования, подготовленным ООО ЗКЦ «Моя Земля» (далее – градостроительное заключение), на земельном участке помимо существующего индивидуального жилого дома планируется размещение объекта недвижимости с наименованием магазин, со следующими характеристиками: площадь застройки – 7,3 кв. м, количество этажей – 1, максимальная высота 3 м, фундамент – бетонный ленточный, материал стен – смешанные, крыша – плоская, планируемого к размещению на расстоянии не более 1 м от фасадной границы земельного участка (красной линии) со стороны ул. Кирова.

Из представленного в составе градостроительного заключения фотоматериала следует, что на земельном участке возведено предположительно некапитальное строение, используемое (планируемое к использованию) для осуществления торговой деятельности, с нарушением предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны «Ж-МЗ» в части расстояния от объекта до красной линии улицы Кирова.

Необходимо отметить, что вышеуказанное строение размещено в охранной зоне ВЛ-0,4 (реестровый номер 23:15-6.1591)

Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 (далее – Постановление № 160).

В соответствии с подпунктом «д» пункта 11 Постановления № 160 в пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине 0,45 м).

Из представленных документов сделать вывод о глубине заложения ленточного фундамента не представляется возможным, решение о согласовании земляных работ на глубине более 0,3 м, выданное уполномоченной организацией, не представлено.

С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» (код 4.4) земельного участка с кадастровым номером 23:15:0901004:1242 будет противоречить части 3 статьи 37 ГрК

РФ, градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж-МЗ» правил землепользования и застройки.»

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 Кавакиди В.В. получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка. Предлагаю общественные обсуждения по данному вопросу считать состоявшимися».

В результате обсуждения проекта принято решение:

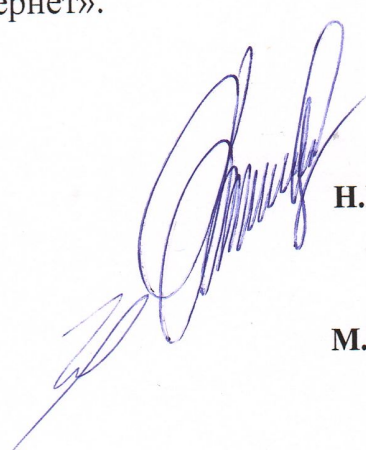
1. Отказать в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

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