

6 ноября 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 23:45:0101011:718, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Кирова, д. 118.

Дата и время проведения: с 28 октября по 6 ноября 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:

Маклецова Анастасия Александровна – исполняющий обязанности начальника 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;

Смирнова Марина Евгеньевна – главный специалист отдела информационной системы обеспечения градостроительной деятельности управления архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Крымский район.

Кворум имеется.

Заявитель: Коваленко А.Н.

Выступил: Ситников С. И. – заместитель главы муниципального образования Крымский район, председатель комиссии:

«В комиссию от Коваленко А.Н. поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101011:718, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Кирова, д. 118.

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 21.10.2025 г. № 80 (13623).

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: Маклецова А. А. – исполняющий обязанности начальника 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 23:45:0101011:718, расположенный по адресу: Краснодарский край, Крымский район, город Крымск, улица Кирова, д. 118, площадь земельного участка составляет 509 кв.м.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Крымского городского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 - зона застройки индивидуальными 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;

На основании письма от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 05.11.2025 № 71-05,3-02-9116/25 (далее – департамент).

«На общественные обсуждения вынесен проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» (код 4.4) земельного участка площадью 509 кв. м с кадастровым номером 23:45:0101011:718, видом разрешенного использования – «для индивидуальной жилой застройки, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: г. Крымск, ул. Кирова, 118.

В соответствии с частью 3 статьи 37 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 указанный земельный участок расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами «Ж-1», 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 кв. м;

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

минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60;

минимальный процент озеленения земельного участка – 15;

расстояние от общественных зданий до красной линии улиц – 5 м.

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 расположен индивидуальный жилой дом площадью 373,9 кв. м с количеством этажей – 2, который расположен с нарушением предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом территориальной зоны «Ж-1» в части минимальных отступов от границ земельных участков, а именно – расположен на расстоянии 2,5 м от границы с земельным участком с кадастровым номером 23:45:0101011:321, 23:45:0101011:45; на расстоянии не более 4 м от красной линии ул. Кирова.

С учетом площади и этажности выстроенного объекта, который планируется использовать под магазин, по мнению департамента, объект относится к объектам массового пребывания граждан, в связи с чем его дальнейшее использование в качестве объекта торгового назначения возможно путем реконструкции индивидуального жилого дома в здание магазина в порядке, предусмотренном статьей 51 ГрК РФ.

Документы, материалы и сведения, подтверждающие намерения застройщика впоследствии получить разрешение на реконструкцию индивидуального жилого дома в магазин, не представлены.

В соответствии с частью 1 статьи 48 ГрК РФ, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации, рабочей документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка.

В соответствии с пунктом 11.35 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» для парковки легковых автомобилей работников и посетителей объектов различного функционального назначения следует предусматривать приобъектные стоянки автомобилей. Нормы расчета приобъектных стоянок легковых автомобилей для общественных зданий следует принимать в соответствии с приложением Ж или региональными нормативами градостроительного проектирования.

Согласно таблице 14 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента от 16 апреля 2015 г. № 78 (в редакции от 11 июля 2025 г., далее – РНГП), расчетные показатели парковочных и (или) машино-мест применяются к объектам в границах территории, планируемой под строительство и (или) реконструкцию.

Градостроительным заключением в границах участка предусмотрена парковочная площадка на 5 машино-мест, которая размещена вдоль бокового фасада здания, при расстановке машин одна за одной при ширине проезда 3,6 м.

Департамент полагает, что с учетом фактической стесненности условий в границах рассматриваемого участка пользование обозначенной в градостроительном заключении парковочной площадкой потенциальными посетителями объекта торгового назначения невозможно.

В соответствии с требованиями РНГП для обслуживания магазина площадью 373,9 кв. м необходима парковочная площадка на 10 машино-мест, которую разместить в пределах рассматриваемого земельного участка не представляется возможным.

Следует отметить, что в настоящее время осуществляется капитальный ремонт ул. Кирова в г. Крымске, в результате которой заезд на территорию участка может быть затруднен.

Информацией о том, что проектной документацией на капитальный ремонт ул. Кирова в г. Крымске по указанному адресу предусмотрено примыкание в целях эксплуатации объекта коммерческого назначения, к которым предъявляются иные требования, нежели к объектам индивидуального жилищного строительства, департамент не располагает.

Представленное градостроительное заключение не содержит информации о зоне погрузки/выгрузки товара, о наличии контейнерной площадки для сбора твердых бытовых отходов.

Градостроительное заключение предусматривает озеленение территории земельного участка площадью 77,55 кв. м, что составляет 15 %.

Вместе с тем, согласно представленным фотоматериалам, озеленение предусмотрено в местах с фактическим бетонным покрытием.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» органы государственной власти субъектов, органы местного самоуправления (в сфере установленных полномочий), организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивают инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условия для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), к местам отдыха и к предоставляемым в них услугам.

Одним из основополагающих нормативных документов, предназначенных для разработки проектных решений общественных и иных зданий, который должен обеспечивать для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения – маломобильных групп населения равные условия жизнедеятельности с другим категориями населения является СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (далее – СП 59.13330.2020).

По мнению департамента, из представленных в составе градостроительного заключения фотоматериалов следует, что угол продольного уклона существующего пандуса, горизонтальная площадка перед началом пандуса не соответствуют требованиям СП 59.13330.2020.

С учетом изложенного департамент полагает, что в целях обхода административных процедур по оформлению разрешительной документации на объект торгового назначения застройщиком изначально под видом индивидуального жилого дома возводился объект коммерческого назначения по причине того, что его размещение с соблюдением требований законодательства невозможно.

По мнению департамента, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования – «магазины» (код 4.4) земельного участка площадью 509 кв. м с кадастровым номером 23:45:0101011:718 будет противоречить части 3 статьи 37 ГрК РФ, градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж-1» правил землепользования и застройки, нормативным требованиям, предусмотренным СП 59.13330.2020, части 1 статьи 48 ГрК РФ, пункту 11.35 СП 42.13330.2016, таблице 14 РНГП.»

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 Коваленко А.Н. 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».

Председатель комиссии


С.И. Ситников

Заместитель председателя комиссии


А.А. Маклецова