

29 июля 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 23:45:0101214:418 расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Привокзальная, дом 24.

Дата и время проведения: с 22 по 29 июля 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:

Азаров Дмитрий Валерьевич – начальник юридического отдела администрации муниципального образования Крымский район;

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

Кворум имеется.

Заявитель: Павлов Максим Сергеевич

Выступил: М.Е.Говтвян – секретарь комиссии:

«В комиссию от Павлова М.С. поступило заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «Магазины» [4.4] на земельный участок с кадастровым номером 23:45:0101214:418 расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Привокзальная, дом 24.

Информация о проведении общественных обсуждений была опубликована в газете «Призыв» от 15.07.2025 г. № 52 (13595).

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, главный архитектор района, 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 23:45:0101214:418 расположенный по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Привокзальная, дом 24 площадь земельного участка составляет 768 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;

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%;

минимальный процент озеленения земельного участка - 15%.

На основании письма от департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 29.07.2025 № 71-05,3-02-6010/25 (далее – департамент).

«На общественные обсуждения вынесен проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования «магазины» (код 4.4) земельного участка площадью 798 кв. м с кадастровым номером 23:45:0101214:418, видом разрешенного использования – «для индивидуального жилищного строительства», расположенного по адресу: г. Крымск, ул. Привокзальная, 24.

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 Крымского городского поселения Крымского района, утвержденным решением Совета Крымского городского поселения Крымского района от 10 ноября 2011 г. № 144 (в редакции от 12 марта 2025 г. № 577), 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.

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 планируется строительство одноэтажного здания магазина площадью 341,6 кв. м на расстоянии 1 м от границ земельных участков, расположенных по адресам: г. Крымск, ул. Привокзальная, 24А и 26, ул. М. Гречко, 5.

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

Согласно градостроительному заключению, 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 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (далее – 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» (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 проектируемым зданием магазина и жилыми домом, расположенном на смежном земельном участке по ул. М. Гречко, 5 в г. Крымске, степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности которого не известен, не превышает 3 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.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты и градостроительному заключению в месте расположения проектируемого здания магазина расположена ВЛ-0,4 кВ № 4 от ТП-252 с установленной охранной зоной (реестровый номер 23:45-6.66).

Информацией о ее переносе за пределы места размещения объекта капитального строительства департамент не располагает.

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).

Согласно подпункту «б» пункта 10 Постановления № 160 в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства допускается размещение зданий и сооружений в случае если расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ с неизолированными проводами

(при наибольшем их отклонении) составляет не менее 1,5 м от выступающих частей зданий, террас и окон; 1 м – от глухих стен.

Подпунктом «е» пункта 10 Постановления № 160 установлены случаи, при которых возможно размещение зданий и сооружений под проводами воздушных линий электропередач, которые не применимы при размещении здания согласно представленному градостроительному заключению.

В представленном градостроительном заключении указано, что в целях размещения здания необходимо получить согласие ресурсоснабжающей организации на перенос ВЛ 0,4 кВ, однако указанное согласие на момент проведения общественных обсуждений не представлено.

В соответствии с градостроительным заключением в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства (трансформаторная подстанция, ЛЭП) запроектирована приобъектная парковочная площадка, размещение которой необходимо согласовать с ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 9 Постановления № 160 в охранных зонах объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередач).

По мнению департамента, пункт 9 Постановления № 160 содержит императивную норму, запрещающую размещать стоянки автомобилей в охранных зонах соответствующих объектов электросетевого хозяйства.

Документы, материалы и сведения, подтверждающее соблюдение требований подпункта «б» пункта 9 Постановления № 160, на момент проведения общественных обсуждений не представлены.

Следует отметить, что рассматриваемый земельный участок расположен на пересечении двух улиц (ул. Привокзальная и ул. М. Гречко) с интенсивным автомобильным движением.

Напротив фасада земельного участка со стороны ул. Привокзальной расположена остановка маршрутных транспортных средств, расстояние от которой до проектируемой приобъектной стоянки автомобилей составляет менее 15 м.

В соответствии с Федеральным законом от 10 декабря 1995 г. № 196-ФЗ «О безопасности дорожного движения» (далее – Закон № 196-ФЗ), задачами которого являются: охрана жизни, здоровья и имущества граждан, защита их прав и законных интересов, а также защита интересов общества и государства путем предупреждения дорожно-транспортных происшествий, снижения тяжести их последствий, законодательство Российской Федерации о безопасности дорожного движения состоит из настоящего Федерального закона и других федеральных законов, принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, муниципальных правовых актов.

В соответствии с пунктом 12.4 Постановления Совета Министров Правительства Российской Федерации от 23 октября 1993 г. № 1090 «О правилах дорожного движения» (далее – Постановление № 1090) остановка транспортных средств запрещается ближе 15 метров от мест остановки маршрутных транспортных средств или стоянки легковых такси, обозначенных разметками 1.17.1 и 1.17.2, а при ее

отсутствии – от указателя места остановки маршрутных транспортных средств или стоянки легковых такси (кроме остановки для посадки и высадки пассажиров, если это не создаст помех движению маршрутных транспортных средств или транспортных средств, используемых в качестве легкового такси).

Согласно градостроительному обоснованию к остановке маршрутных транспортных средств вдоль фасада земельного участка по ул. Привокзальной ведет пешеходный тротуар, при этом парковочная площадка запроектирована в границах земельного участка, за тротуаром.

Въезд-выезд на парковочную площадку с учетом пешеходного тротуара с примыканием к автомобильной дороге не отображен.

Документы, материалы и сведения, подтверждающие соблюдение требований безопасности в области организации дорожного движения в связи с размещением объекта не представлены.

Департамент полагает, что размещение парковочной площадки с нарушением требований Закона № 196-ФЗ, Постановления № 1090, Постановления № 160, в непосредственной близости: от остановки маршрутных транспортных средств, от пересечения двух автомобильных дорог с интенсивным движением и светофора может повлечь угрозу жизни, здоровья и имуществу граждан.

С учетом изложенного, по мнению департамента, предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования «магазины» (код 4.4) земельного участка площадью 798 кв. м с кадастровым номером 23:45:0101214:418 будет противоречить части 3 статьи 37 ГрК РФ, градостроительному регламенту территориальной зоны «Ж-1» правил землепользования и застройки, нормативным требованиям, предусмотренным пунктом 4.3, таблицей 1 СП 4.13130.2013, Законом № 196-ФЗ, пунктом 12.4 Постановления № 1090, пунктом 9 и 10 Постановления № 160.»

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать главе 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 Полякова М.С. 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 главе 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

Н.В.Обвинцева

Секретарь комиссии

М.Е.Говтвян