

## ПРОТОКОЛ № 98

29 июля 2025 года

г.Крымск

Общественные обсуждения по проекту постановления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0101040:55, расположенном по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Фадеева, дом 116, в части сокращения отступа от красной линии улицы Московская – до 1,5 м, в части сокращения от границы земельного участка по улице Фадеева, дом 114 – до 0,7 м.

### **Дата и время проведения:**

с 22 по 29 июля 2025 года

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:** Поляков М.Л.

#### **Выступил: М.Е.Говтвян – секретарь комиссии:**

«В комиссию от Полякова М.Л. поступило заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0101040:55, расположенном по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Фадеева, дом 116, в части сокращения отступа от красной линии улицы Московская – до 1,5 м, в части сокращения от границы земельного участка по улице Фадеева, дом 114 – до 0,7 м.

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;
- топографическая съемка земельного участка;
- градостроительное обоснование.

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 отступления от параметров разрешенного строительства».

**Выступил: Обвинцева А.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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0101040:55, расположенном по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Фадеева, дом 116, в части сокращения отступа от красной линии улицы Московская – до 1,5 м, в части сокращения от границы земельного участка по улице Фадеева, дом 114 – до 0,7 м, площадь земельного участка составляет 602 кв.м.



В соответствии с правилами землепользования и застройки Варениковского сельского поселения земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами, вид разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства» [2.1]

минимальная/максимальная площадь земельных участков – 300/2000 кв. м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 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 – 30%;

Процент застройки подземной части не регламентируется.

- максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

- максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м., с углом наклона кровли 15 градусов – 13 м;

максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением:

1) существующих объектов, реконструкция которых невозможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;

2) случаев строительства в границах одного земельного участка двух и более объектов индивидуального жилищного строительства, строительство которых начато до вступления в силу настоящих изменений в Правила.

В соответствии с заключением подтверждающий факт наличия неблагоприятных характеристик рассматриваемого земельного участка, а также прямую зависимость таких характеристик с испрашиваемыми отклонениями от предельных параметров на земельном участке, подготовленным ООО ЗКЦ «Моя Земля» (далее – градостроительное заключение), на земельном участке планируется реконструкция существующего жилого дома площадью 136,4 кв.м. на расстояние 0,7 м. от границы земельного участка, расположенному по адресу: город Крымск, улица Фадеева, дом 114, в части сокращения отступа от красной линии улицы Московская – до 1,5 м.

Согласно градостроительному заключению, жилой дом имеет следующие характеристики: степень огнестойкости – III, класс конструктивной пожарной опасности – С0, класс функциональной пожарной опасности: многоквартирные жилые дома, в том числе блокированные – Ф1.4.

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 жилым домом и жилым домом, расположенном на смежном земельном участке по улице Фадеева, дом 114 в городе Крымске, степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности которого не известен, не превышает 4 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.

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 технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.



С учетом изложенного, по мнению комиссии по подготовке правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район, предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:45:0101040:55, расположенном по адресу: Крымский район, город Крымск, улица Фадеева, дом 116, в части сокращения от границы земельного участка по улице Фадеева, дом 114 – до 0,7 м, будет противоречить нормативным требованиям, предусмотренным пунктом 4.3, таблицей 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям.»

С учетом вышеизложенного, предлагаю возможным рекомендовать главе муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

Отсутствие замечаний и предложений участников, надлежаще уведомленных об общественных обсуждениях, не является препятствием для рассмотрения вопроса о намерениях Полякова М.Л. получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.

Общественные обсуждения по данному вопросу считать состоявшимися».

В результате обсуждения проекта принято решение:

1. Отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке согласно рекомендациям комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Крымский район.
2. Рекомендовать главе муниципального образования Крымский район отказать в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке.
3. Опубликовать заключение о результатах общественных обсуждений в газете «Призыв».

Заместитель председателя комиссии

  
Н.В.Обвинцева

Секретарь комиссии

  
М.Е.Говтвян